

Stedenbouwkundig Plan Leeuwesteyn, Utrecht

Vastgesteld door gemeenteraad

14 april 2016



Gemeente Utrecht

Bureau
Negen
Tien



Stedenbouwkundig Plan Leeuwesteyn Utrecht

Vastgesteld door gemeenteraad, 14 april 2016

Bureau NegenTien, Gemeente Utrecht
BGSV, Bureau voor Stedebouw
G 84, Tuin- en Landschapsarchitectuur



Gemeente Utrecht



Inhoudsopgave

1.	Inleiding	7
1.1.	Achtergrond	7
2.	Kaders en ambitie	9
2.1.	De locatie en ontwikkelingen in de omgeving	9
2.2.	Kaders en ambitie	10
2.3.	Participatie & proces	11
3.	Balkon op de stad: stedenbouwkundig concept	15
3.1.	Het laatste puzzelstukje	15
3.2.	Ruimtelijke hoofdopzet	17
3.3.	Programma	26
3.4.	Proefverkaveling	31
4.	Ronduit Utrechts	33
4.1.	Inleiding	33
4.2.	Beeldregie	35
4.3.	Ambitie bijzondere plekken	47
5.	Een herkenbare wijk	49
5.1.	Onderscheidend openbaar gebied	49
5.2.	Een groene wijk (bomenparagraaf)	51
5.3.	Een duurzame wijk	55
5.4.	Een gezonde wijk	57
5.5.	Hoogteverschillen	59
6.	Een maakbaar plan	61
6.1.	Profielen en materialisatie	61
6.2.	Civieltechnische randvoorwaarden	71
6.3.	Milieu	74
7.	Een flexibel plan	77
7.1.	Uitgifte	77
7.2.	Fasering	77
7.3.	Financiële haalbaarheid	77
7.4.	Randvoorwaarden per ontwikkelveld	79
	Bijlagen	81
1.	Stedenbouwkundig raamwerk Leeuwesteyn	83
2.	Parkeerbalans	84
3.	Verkaveling en voorbeelden hoogteverschillen	87
4.	Tour de Leeuwesteyn	91
	Colofon	92

centrum Leidsche Rijn



Leeuwesteyn

Hoge Weide

Oog in Al

ARKzone

Amsterdam Rijnkanaal

A2

de Wiel

1. Inleiding

1.1. Achtergrond

Leeuwesteyn (voorheen Leeuwesteyn Noord) vormt samen met Leidsche Rijn Centrum de verbindende schakel tussen Leidsche Rijn en Utrecht stad. Met de invulling van Leeuwesteyn en realisatie van de fietsbrug over het Amsterdam-Rijnkanaal worden beide delen van Utrecht aan elkaar gehecht.

De ruimtelijke uitgangspunten en het oorspronkelijke programma voor Leeuwesteyn zijn vastgelegd in de, in 2006 vastgestelde, Ontwikkelingsvisie Centrale Zone. Uitgegaan werd van een stedelijke woonwijk met een stenig karakter. Een gebied wat zou bestaan uit circa 1050-1150 woningen met zoveel mogelijk parkeren opgelost in gebouwde parkeervoorzieningen onder het verhoogde maaiveld en met zichtlijnen vanuit het Willem-Alexanderpark naar het kanaal en de oude stad. Het plan voorzag naast sociale woningbouw voornamelijk in smalle hoge stadswoningen in het duurdere segment. Het gebied had in de Ontwikkelingsvisie een stenig karakter waarbij het groen een plek had in de omringende parken en de zone langs het Amsterdam-Rijnkanaal.

Gelet op de ontwikkelingen van de afgelopen jaren wordt het bovenstaande programma en de bijbehorende woonsfeer niet meer als realistisch beschouwd. Het gebied wat ons nu voor ogen staat is een stedelijke, maar ruim opgezette, groene buurt, waarin het groen uit de omgeving tot diep in het gebied doordringt. Leeuwesteyn wordt een duurzame buurt waarbij energie opwekken eerder norm is dan uitzondering en elektrisch rijden wordt gestimuleerd. Door het hoogteverschil, de voorzieningen en een fijnmazig netwerk van wandel- en fietspaden, zet Leeuwesteyn aan tot bewegen en stimuleert ontmoeten in de wijk.

Voor de start van de planvorming zijn omwonenden en belanghebbenden betrokken bij de planvorming van het stedenbouwkundig plan voor Leeuwesteyn om samen te komen tot een plan voor een woonwijk waar je wilt wonen, verblijven, spelen en recreëren. Er is een consultatieronde gehouden en bewoners zijn uitgenodigd om mee te denken met de planvorming door deel te nemen aan de 'Tour de Leeuwesteyn'. Er zijn meerdere bijeenkomsten en workshops georganiseerd. Het concept voor Leeuwesteyn is op basis van de input uit de bijeenkomsten op diverse punten aangepast, onder andere door inpassing van meer bestaande bomen, een goede vormgeving van hellingbanen, inrichting van de openbare ruimte (een 'boulevard'), de uitwerking van de sfeer van de wijk en een sociaal veilige route vanaf de fietsbrug.

De wensen van (toekomstige) bewoners hebben samen met de huidige ambities voor het gebied, de scenariobespreking in de commissie Stad & Ruimte en de kaders uit de Ontwikkelingsvisie geleid tot het nu voorliggende integraal opgestelde Stedenbouwkundig Plan voor een gezonde, groene en stedelijke woonwijk.

In het vervolgtraject blijven (toekomstige) bewoners betrokken bij en geïnformeerd over de ontwikkelingen in Leeuwesteyn. Er wordt op zoveel mogelijk momenten ruimte gegeven voor inbreng van bewoners. Bijvoorbeeld bij de invulling van het gebied rondom het huidige Informatiecentrum tot Stadsbos Leeuwesteyn en keuze van het thema voor de straatnamen.

Het Stedenbouwkundig Plan Leeuwesteyn is een flexibel stedenbouwkundig raamwerk voor een woonwijk van circa 1000 woningen, met een bandbreedte van 950 tot 1100 woningen afhankelijk van ontwikkelingen in de markt en maatschappij. Om dit mogelijk te maken is voor een ontwikkelstrategie gekozen die per fase een maximale vrijheid laat voor het aansluiten op de veranderende vraag. Er is voor gekozen om de ontwikkeling van de deelgebieden De Wiel en de Amsterdam-Rijnkanaal-zone in dit plan mee te nemen. De gebieden maken integraal onderdeel uit van Leeuwesteyn en de verbinding met haar omgeving. Voor het totale gebied wordt één uitwerking gemaakt.



WillemAlexanderPark en Stadsbaan



Fietsroute langs het Amsterdam-Rijnkanaal



Bomen bij Informatiecentrum



Locatie fietsbrug over het Amsterdam-Rijnkanaal



Bebouwingswand Hoge Weide



Impressie Centrum Leidsche Rijn



2. Kaders en ambitie

2.1. De locatie en ontwikkelingen in de omgeving

De wijk Leeuwesteyn is mogelijk gemaakt door het verleggen en overkappen van de A2. Hiermee is een langgerekt stuk grond vrijgekomen van ca. 29 hectare, ingeklemd tussen Leidsche Rijn Centrum Oost, de Leidsche Rijn, het Amsterdam-Rijnkanaal en het Willem-Alexanderpark op de landtunnel van de A2. De locatie is één van de laatste ontwikkelgebieden van Leidsche Rijn en ligt in een omgeving die (nog) volop in beweging is. In het aangelegen Leidsche Rijn Centrum en in Hoge Weide wordt volop gebouwd. Daarnaast worden op verschillende niveaus voet- en fietspaden gerealiseerd die de wijk, de omliggende groengebieden en de stad met elkaar verbinden. Tenslotte worden Park Leeuwesteyn, het Willem-Alexanderpark en de zones rondom het huidige Informatiecentrum en langs het Amsterdam-Rijnkanaal ingericht als belangrijke verblijfsgebieden voor Leeuwesteyn en de omliggende wijken. De belangrijkste ontwikkelingen die van invloed zijn op Leeuwesteyn worden hieronder beknopt toegelicht.

Visie Amsterdam-Rijnkanaal zone

De oeverzone langs het Amsterdam-Rijnkanaal is onderdeel van een regionale recreatieve route. Het in Leeuwesteyn gelegen deel is slechts een klein deel van de gehele Amsterdam-Rijnkanaal zone waarvoor een visie wordt ontwikkeld. In de visie wordt omschreven hoe het Kanaal zich kan transformeren van een scheidend naar een verbindend element en onderdeel wordt van de stad Utrecht. Aan beide zijden van het Kanaal wordt een sociaal veilige en aantrekkelijke groenzone gecreëerd die de bewoners aan beide zijden van het kanaal iets te bieden heeft. De in de visie neergelegde principes voor de route en de inrichting van de zone naar het water toe, worden in het ontwerp van Leeuwesteyn ingepast. Door het realiseren van voordeuren aan de kanaalzijde, groen en ontmoetingsplekken, wordt een bijdrage geleverd aan het realiseren van de in de visie benoemde ambities.

Leidsche Rijn Centrum

Leidsche Rijn Centrum ligt op de kruising van de Spoorlijn Utrecht - Den Haag/Rotterdam en de snelweg A2. Het is de ambitie om van Leidsche Rijn Centrum een 'levend centrum' te maken. Leidsche Rijn Centrum is een plek om te wonen, te werken, te winkelen en uit te gaan. Daarbij vinden diverse maatschappelijke voorzieningen een plek in het centrum.

Het oostelijk deel, Leidsche Rijn Centrum Oost, wordt gekenmerkt door een verscheidenheid aan functies en voorzieningen. Er komt een gedifferentieerd woningaanbod en culturele, leisure- en horeca functies zijn vertegenwoordigd langs de 'Cultuuras'. Hier bevindt zich onder andere een bioscoop. Ook de bestaande boerderij "Rood Noot" kan hierin een belangrijke rol spelen. Er is plek voor een religieuze voorziening.

In het gebied is ook sprake van een hoogteverschil. De verbindingen tussen de hoger en lager gelegen delen worden vaak gevormd door langzaam oplopende straten.



Park Leeuwesteyn

Tussen Leidsche Rijn Centrum Oost en Leeuwesteyn wordt het Park Leeuwesteyn gerealiseerd. Het park loopt af richting kanaal. Een deel van de bestaande bomen in het park worden ingepast. In Park Leeuwesteyn is langs het Amsterdam-Rijnkanaal ruimte voor een paviljoen met horeca, leisure en/of cultuur.

Fietsbrug Amsterdam-Rijnkanaal

Tussen het Willem-Alexanderpark op de tunnel van de A2 en de buurt Oog in Al wordt een fietsroute met een nieuwe brug over het kanaal aangelegd. De fietsbrug vormt een belangrijke schakel in het netwerk van fietsroutes tussen Leidsche Rijn en (de binnenstad van) Utrecht en zorgt voor een aantrekkelijke route naar het buitengebied. De aanlanding van de nieuwe fietsbrug over het Amsterdam-Rijnkanaal op 9 meter hoogte wordt ingepast in Leeuwesteyn.

Hoge Weide

De woonwijk Hoge Weide ligt tussen de parken de Hoge Weide en het Willem-Alexanderpark. Ook in Hoge Weide wordt een hoogteverschil overbrugd vanwege de overkapping van de A2. Dwars door de woonwijk komt een groene vallei met watergangen, bomen, hoogteverschillen, trappen, een grote speeltuin en de monumentale boerderij De Hoef. In de woonwijk komen circa 1100 woningen. Een deel van de woningen is al gebouwd en bewoond. In de woonwijk is in 2014 een basisschool met gymzaal, een peutercentrum, een ouderlokaal en buitenschoolse opvang geopend.

Het Willem-Alexanderpark

Het Willem-Alexanderpark op het dak van de A2 is een typisch gebruikspark voor de aanliggende buurten, met veel mogelijkheden voor sport en spel. De inrichting van het park is zo goed als af, in het voorjaar van 2015 zijn de laatste delen ingeplant. Wanneer het stedenbouwkundig plan voor Leeuwesteyn is vastgesteld kunnen ook de aansluitingen op de stadsbaan worden gerealiseerd en wordt de inrichting definitief.

2.2. Kaders en ambitie

Het stedenbouwkundig plan voor Leeuwesteyn is opgesteld binnen de door de gemeente opgelegde kaders en geformuleerde ambities. De hoofdambitie zijn;

- het verbinden van nieuw en oud Utrecht
- het goed verbinden van de woonwijk met zijn omgeving
- het maken van een duurzame groene wijk die aansluit bij de wensen van toekomstige bewoners.
- het maken van een gezonde leefomgeving die aanzet tot bewegen en ontmoeten
- het oplossen van het hoogteverschil van circa 8 m. en een goede toegankelijk
- een flexibel plan dat kan meebewegen met veranderingen

Naast bovenstaande ambities zijn een aantal aandachtspunten te benoemen die als kaders gelden bij de planvorming. De kaders en ambities staan hieronder kort omschreven.

Verbinding met de omgeving

Leeuwesteyn is de plek waar de nieuwe stad raakt aan de oude stad. Door de nieuwe fietsbrug verliest het kanaal zijn barrièrewerking en wordt het een centrale ruimte in de stad. De inrichting en het aanzien van Leeuwesteyn draagt bij aan de verbinding tussen Leidsche Rijn en Utrecht-stad. De aanlanding van de nieuwe fietsbrug over het kanaal en de randvoorwaarden hiervoor worden in het plan ingepast, daarbij moet ook aandacht zijn voor de veiligheid en sociale controle langs de route.

Duurzaamheid & groen

Randvoorwaarde is het realiseren van een duurzame wijk met een groene leefomgeving. Het behouden en goed inpassen van een groot aantal bomen in de woonwijk, zowel langs het kanaal als in de woonwijk rondom het huidige Informatiecentrum, draagt bij aan een prettige leefomgeving. Er wordt ingezet op energiebewust wonen, stimuleren van opwekken van energie en faciliteren van elektrisch rijden. Daarnaast is water in dit hellende gebied een belangrijk aandachtspunt.

Gezonde leefomgeving

Leeuwesteyn moet een gezonde leefomgeving worden die door de inrichting toekomstige bewoners

uitdaagt tot bewegen en een gezonde leefstijl. Een belangrijke randvoorwaarde is het realiseren van goede wandel- en fietsroutes in en rondom de woonwijk, danwel vanuit de woonwijk naar de voorzieningen in het Leidsche Rijn Centrum, de (binnen-)stad en de vele groengebieden in de omgeving. Ook aanleg van groen en ontmoetingsplekken draagt bij aan een gezonde woonwijk. Het zuidelijke deel van de woonwijk ligt naast de tunnelmond van de A2. In zijn algemeenheid is door de overkapping van de A2 het leefklimaat op gebied van geluid en luchtkwaliteit voor grote delen van Leidsche Rijn en Oog in Al sterk verbeterd. Door het faciliteren en stimuleren van elektrisch rijden draagt Leeuwesteyn hier verder aan bij. Voor het deel direct aan de tunnelmond wordt gekeken naar passende functies en gestreefd naar een zo optimaal mogelijk leefklimaat.

Hoogteverschil & toegankelijkheid

Tussen het Amsterdam-Rijnkanaal en het Willem-Alexanderpark is een hoogteverschil van circa 8 meter dat binnen het plangebied overbrugd moet worden. Grote delen van het terrein zullen hiertoe worden opgehoogd, zodat bewoners zowel de hoog gelegen, als de lage delen gemakkelijk kunnen bereiken. Toegankelijkheid vormt vanwege het hoogteverschil een belangrijk aandachtspunt. Streven is dat de openbare ruimtes en de woningen via flauwe hellingen toegankelijk zijn voor iedereen. Tegenover de wens flauwe hellingen te realiseren, staat tegelijkertijd de wens het overbruggen van hoogteverschillen compact te houden om veel bomen te kunnen behouden.

Amsterdam Rijnkanaal

Langs het Amsterdam-Rijnkanaal ligt een bestaand dijkje waarop een fietspad ligt. Het is wenselijk dit dijkje zichtbaar te houden. Tegelijkertijd is sprake van een beschermingszone van de waterkering. De woonwijk langs het Amsterdam Rijnkanaal moet voldoende sterk zijn ter voorkoming van doorbraken. In het plan moet rekening gehouden worden met de eisen en randvoorwaarden die Rijkswaterstaat aan deze zone stelt.

Flexibel plan

De nieuwe wijk wordt een woonwijk met ruimte voor circa 950 tot 1100 woningen en een onderwijsvoorziening. Daarnaast is ruimte voor voorzieningen en horeca. Het stedenbouwkundig plan moet geen verkavelingsplan worden met een uitgewerkt programma in woningtypen, aantallen en parkeeroplossingen. De ambitie is een flexibel plan te realiseren dat de randvoorwaarden schept voor verschillende mogelijke invullingen en zo mee kan bewegen met veranderingen in de markt en maatschappij.

2.3. Participatie & proces

Meedenken met Leeuwesteyn

Leeuwesteyn moet niet alleen fysiek aansluiten op haar omgeving, zij moet ook aansluiten op de wensen van toekomstige bewoners en gebruikers. In de eerste helft van 2014, vóór start van de planvorming, is daartoe een consultatieronde gehouden met onder andere de Wijkraad Leidsche Rijn, een corporatie en een makelaar en is de eerste bijeenkomst met bewoners van het participatietraject "Tour de Leeuwesteyn" georganiseerd.

Dit met het doel om de ideeën en wensen van toekomstige bewoners, omwonenden en andere belanghebbenden mee te kunnen nemen in de planvorming voor de woonwijk Leeuwesteyn.



nieuwe fietsbrug



zicht op het kanaal



zicht op Utrecht tpv nieuwe brug



impressie tour de Leeuwesteyn



workshop Leeuwesteyn Amadeus Lyceum

Er zijn meerdere bijeenkomsten geweest van de Tour de Leeuwesteyn, waarbij onder andere is meegedacht over de kwaliteiten van de woonwijk, de beeldregie, inrichting van de openbare ruimte en het groen. Hier zijn goede opmerkingen en ideeën uit naar voren gekomen. Een groot deel van de opmerkingen is meegenomen in de planuitwerking, een opsomming hiervan is te vinden in de bijlage. Daarnaast is diverse keren overlegd met het Natuur en Milieuplatform Leidsche Rijn en de Wijkraden Leidsche Rijn en West o.a. over de alternatieve mogelijkheden om meer bomen te behouden in Leeuwesteyn. Er is gezamenlijk geschetst aan diverse varianten waarbij meer bestaande bomen behouden kunnen blijven. Er zijn 4 varianten nader uitgewerkt en aan de raadscommissie voorgelegd. Dit heeft geresulteerd in een plan waar circa 250 bestaande bomen rondom het Informatiecentrum en langs het Amsterdam-Rijnkanaal ingepast worden. Het plan voldoet hiermee aan de opdracht vanuit de Raadscommissie Stad & Ruimte van april 2015.

Daarnaast is gesproken met Rijkswaterstaat en is advies ingewonnen bij de Fietzersbond, het collegiaal welstandsoverleg en het Solgu. Het concept voor Leeuwesteyn is op basis van de input uit de bijeenkomsten op diverse punten aangepast, onder meer ten behoeve van inpassing van bestaande bomen, goede vormgeving van hellingbanen, een 'boulevard' langs een deel van het kanaal en een sociaal veilige route vanaf de fietsbrug.

In juli 2015 hebben 120 leerlingen van het Amadeus Lyceum tijdens een projectweek aan de hand van zes opgaves meegedacht over de invulling van het zuidelijk deel van Leeuwesteyn. Enkele van de ideeën waren lichtgevende fietspaden, een klimbos met terras, lantarenpalen op zonne energie, een natuurgeluidswal, kanoverhuur aan de Leidsche Rijn en gezonde afhaal bij de fietsbrug (Fiets-inn), trampolinepark de Wiel, een ijssalon aan het kanaal, moestuinen op daken met zonnepanelen en een reuzerad aan het kanaal. Zij hebben hun ideeën voor Leeuwesteyn uitgewerkt in maquettes.

Communicatie & vervolg participatie

Tijdens het opstellen van het Stedenbouwkundig Plan was er een hoge betrokkenheid van burgers en partijen bij de planvorming van Leeuwesteyn. In het vervolgtraject worden de (toekomstige) bewoners, omwonenden en andere belanghebbenden, zoals Rijkswaterstaat, het Natuur- en Milieuplatform Leidsche Rijn en de Wijkraden betrokken bij en geïnformeerd over de ontwikkeling van Leeuwesteyn. Er wordt op zoveel mogelijk momenten ruimte gegeven voor inbreng van bewoners. Bijvoorbeeld bij de invulling van het gebied rondom het huidige Informatiecentrum tot Stadsbos Leeuwesteyn, de invulling van speelplekken en de keuze van het thema voor de straatnamen.

Flexibele ontwikkeling

Het te realiseren woningbouwprogramma in Leeuwesteyn zal waar mogelijk worden afgestemd op de vraag van toekomstige bewoners. Om dit mogelijk te maken is voor een ontwikkelstrategie gekozen die per fase een maximale vrijheid laat voor het aansluiten op de veranderende vraag vanuit de maatschappij. In het stedenbouwkundig plan is het stedenbouwkundig raamwerk vastgelegd waarbinnen deelgebieden in de tijd nader worden ingevuld. In het raamwerk wordt de sfeer, de kwaliteit en de samenhang beschreven. De deelgebieden worden vervolgens, binnen vastgelegde randvoorwaarden, ingevuld door verschillende partijen. Verkaveling, aantallen, woningtypen en parkeeroplossingen worden per deelgebied bepaald en op de vraag afgestemd. Door middel van een proefverkaveling is de bandbreedte van het programma verkend.

Dit stedenbouwkundig plan is daarmee een toekomstbestendig kader voor de ontwikkeling van Leeuwesteyn. Daarnaast zal het voorliggend stedenbouwkundig plan door de verschillende gemeentelijke diensten en de supervisor als toetsingskader worden gebruikt bij de beoordeling van voorgestelde verkavelingen, het bijbehorende programma en de bouwplannen.

Bestemmingsplan

Het concept stedenbouwkundig plan Leeuwesteyn is opgesteld voor het gehele plangebied Leeuwesteyn. Om duidelijkheid te creëren wordt er voor het plangebied één nieuw bestemmingsplan gemaakt. De delen van bestemmingsplan Fietsbrug Amsterdam-Rijnkanaal en bestemmingsplan Nedal-KWS, die in het plangebied liggen, worden meegenomen in het bestemmingsplan Leeuwesteyn. Het concept stedenbouwkundig plan wordt beschouwd als vervanger van het voorontwerp bestemmingsplan Leeuwesteyn. Na de vaststelling van het voorliggende stedenbouwkundig plan, wordt het ontwerp bestemmingsplan Leeuwesteyn ter visie gelegd. De definitieve vaststelling van het bestemmingsplan volgt hierna.



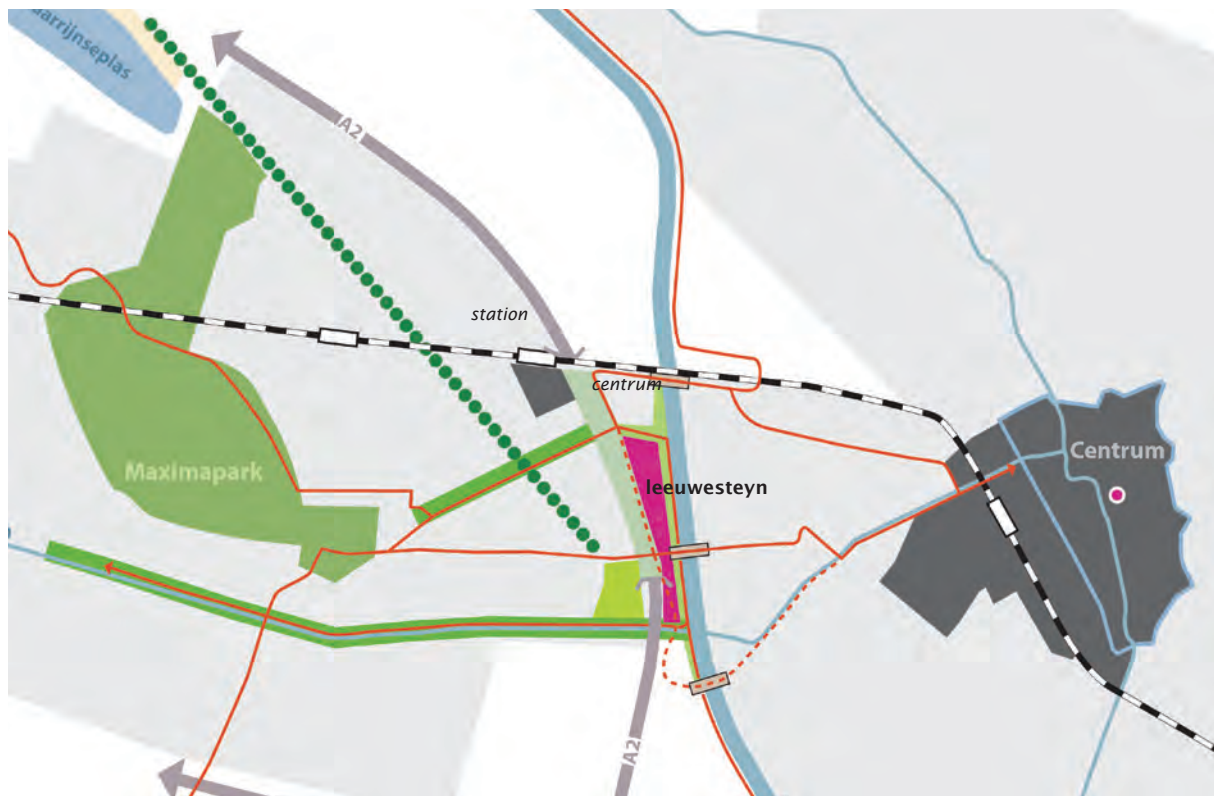
3. Balkon op de stad: stedenbouwkundig concept

3.1. Het laatste puzzelstukje

Leeuwesteyn is de plek waar de nieuwe stad Leidsche Rijn raakt aan de oude stad Utrecht. Hoewel onderdeel van Leidsche Rijn, is de locatie met haar gezicht naar de Domstad gekeerd en heeft daardoor een stedelijke oriëntatie. Door de nieuwe fietsbrug verliest het kanaal zijn barrièrewerking en wordt het een centrale ruimte in de stad. Vanaf het kanaal sta je in 15 minuten fietsen zowel in het hart van het Maximapark, als aan de Oude Gracht. Door de centrale ligging van Leeuwesteyn is de locatie aantrekkelijk voor verschillende doelgroepen. Gezinnen op zoek naar ruimte, maar ook huishoudens met een stedelijk leefpatroon, die in eerste instantie misschien niet geneigd zijn om te kiezen voor een woning buiten de grenzen van de 'oude' stad. Leeuwesteyn verenigt beide werelden in één wijk.

Naast de ligging tussen twee stadsdelen, is de ligging aan het water en tussen parken de grootste troef van de locatie. Aan de westzijde ligt het Willem-Alexanderpark, aan de oostzijde een park aan de oever van het Amsterdam-Rijnkanaal (hier verder benoemd als het Oeverpark), een weidse ruimte met zicht op de stad en een levendig panorama door de intensieve scheepvaart. Het fysiek en visueel verbinden van beide parken en het zichtbaar, bereikbaar en ervaarbaar maken ervan voor zoveel mogelijk bewoners, vergroot de herkenbaarheid en de woonkwaliteit van de woonwijk.

Leeuwesteyn, als één van de laatste ontwikkellocaties van Leidsche Rijn, vormt letterlijk het puzzelstukje dat verschillende stadsdelen en groengebieden van Utrecht zichtbaar en voelbaar met elkaar verbindt en de Utrechtse puzzel compleet maakt.



Leeuwesteyn: schakel tussen bestaande stad en nieuwe stad

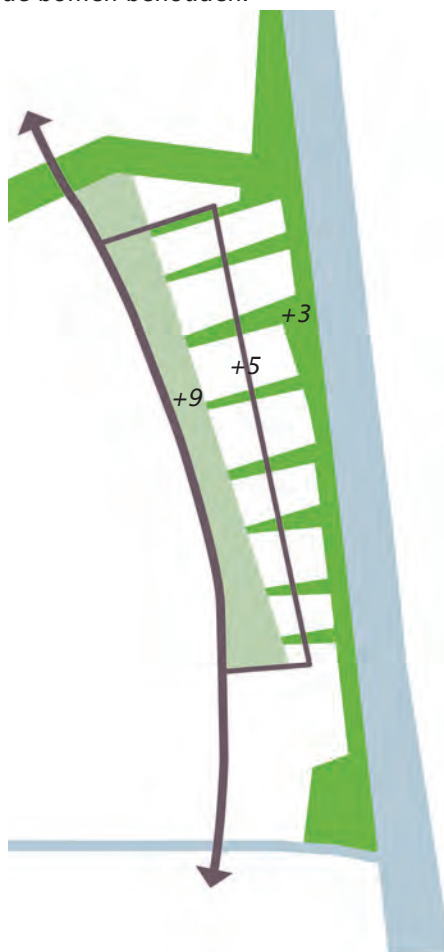


3.2. Ruimtelijke hoofddopzet

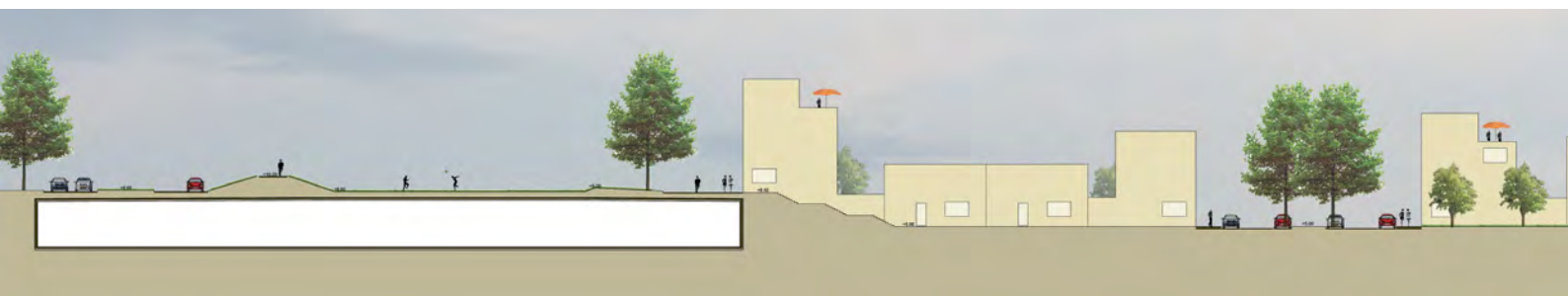
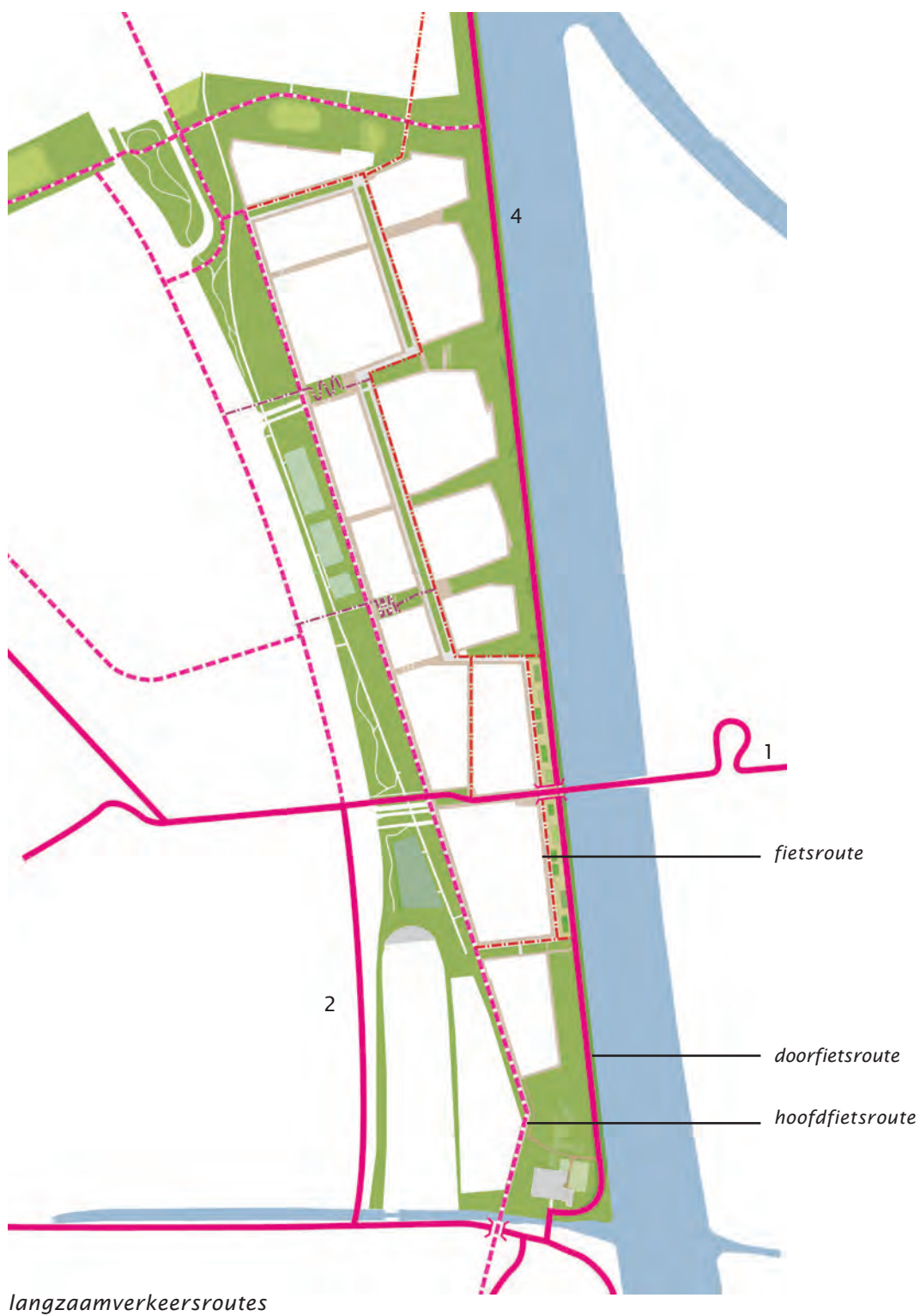
De hoofddopzet van Leeuwesteyn wordt bepaald door twee richtingen. In de lengterichting de twee groengebieden (hoog het Willem-Alexanderpark, laag het Oeverpark) en de hoofdontsluiting van de woonwijk, de laan, daartussen. In de dwarsrichting zijn er autoluwe wandelroutes, woonpaden, straten en groen, die de parken verbinden en steeds een vizier op de stad zijn. Het hoogteverschil tussen het Willem-Alexanderpark en het Oeverpark versterkt de oriëntatie op de stad. Door de hoogte maximaal uit te nutten profiteren zoveel mogelijk woonstraten, woonkamers en dakterrassen van het unieke uitzicht. Daarnaast zorgt het hoogteverschil voor een unieke identiteit die zichtbaar is in trappen en hellingen. De bebouwing in de deelgebieden ligt tussen het Willem-Alexanderpark en de hoofdontsluiting (de laan) of in het Oeverpark omgeven door groen. Het streven is de randlengte aan de parken te maximaliseren waardoor zoveel mogelijk woningen met hun voorkant gericht zijn op de meest aantrekkelijke openbare ruimten. Het grootste deel van de in Leeuwesteyn te realiseren woningen heeft zo een visuele relatie met het groen, met het kanaal en met de binnenstad.

Hoogte

In het plangebied moet een hoogteverschil worden overbrugd van circa 8 meter. Er is gekozen voor het aanbrengen van 3 peilniveaus in de woonwijk: het niveau van het Willem-Alexanderpark op ca. +9, het niveau van de nieuw aan te leggen hoofdontsluiting op ca. +5 en een laag niveau, net iets hoger dan het dijkje langs het Amsterdam-Rijnkanaal op ca. +3. Aaneengesloten bebouwing ligt daarbij zo veel mogelijk op één van deze drie niveaus, of met een verdiepingshoogte verschil tussen de bebouwing aan twee zijden van het bouwblok. Bebouwing ligt zo min mogelijk aan hellend openbaar gebied, wat de flexibiliteit in de deelgebieden (hierna genoemd de ontwikkelvelden) vergroot. De hoogteverschillen worden voornamelijk opgelost en vormgegeven in de openbare ruimte. Op een beperkt aantal plekken in de vorm van hellingen, ook geschikt voor fietsers en minder validen, en op overige plekken met taluds en trappen, die de hoogteverschillen zichtbaar en ervaarbaar maken. Het laagste niveau in de woonwijk is ter plaatse van het Oeverpark, met een (bestaand) maaiveld niveau op ongeveer +1. Hier blijft een groot deel van de bestaande bomen behouden.



Concepttekening + hoogtes (afgerond) ten opzichte van NAP



Verbinden

Groen

Het Willem-Alexanderpark en het Oeverpark worden met elkaar verbonden tot één parkruimte. Tussen de ontwikkelvelden liggen een groot aantal autovrije, groene speel- en verblijfsgebieden; de groene vizieren. Deze verbindende vizieren zijn smal en stenig aan de zijde van het Willem-Alexanderpark en verbreden en vergroenen zich richting het kanaal waar zij opgaan in het Oeverpark. In deze verbindende vizieren wordt het hoogte verschil tussen beide parken in stappen opgelost. Op het smalle hooggelegen deel wordt het hoogteverschil opgevangen met trappen en is de inrichting meer stenig. Daar waar de vizieren breder en groener worden, wordt het hoogteverschil aan de randen op een groene manier opgelost met een steil talud of in terrassen.

Langzaam verkeer

De woonwijk wordt met een fijnmazig netwerk van comfortabele langzaamverkeersroutes verbonden met de omgeving. Door de vizieren lopen voetgangersroutes die beide parken met elkaar verbinden. Op twee plekken aan het Willem-Alexanderpark bevindt zich naast de trap een helling waar het hoogteverschil al fietsend overwonnen kan worden. Andere trappen hebben zoveel mogelijk een fietsgoot. In de lengterichting van het plangebied maken fietsers en voetgangers gebruik van de hoofdstructuur en zijn vrij liggende fietspaden vanwege het 30 km/uur regime niet nodig. Wel moet rekening worden gehouden met voldoende ruimte tussen fietsers en geparkeerde auto's in verband met openslaande deuren.

Naast het interne netwerk wordt Leeuwesteyn bediend door een aantal vrij liggende doorfietsroutes en hoofdfietsroutes, die de locatie verbinden met de rest van de stad en het regionale recreatieve netwerk. Met de fietsbrug over het Amsterdam-Rijnkanaal wordt een vrijwel directe route geboden tussen de binnenstad van Utrecht, Leidsche Rijn en het buitengebied. De route blijft vanaf de Stadsbaan hoog en wordt geflankeerd door (voorkanten van) bebouwing waardoor het een veilige en aantrekkelijke route wordt. Voor voetgangers in het Oeverpark wordt de verbinding tussen de fietsbrug en de route langs het kanaal gelegd door een trap aan de kanaalzijde. Fietsers slaan af op deze route om via een hellingstraat voor fietsers en de laan het kanaal te bereiken.

Op het kruispunt Stadsbaan – Hogeweidebaan sluit een doorfietsroute aan richting de Meernbrug. Deze is verbonden met een fietsroute langs de rand van het Willem-Alexanderpark. Tussen de twee hoofdonthutsluitingen van de woonwijk, voor de bebouwing langs, ligt een hoofdfietsroute waar de auto te gast is. De route loopt door in Leidsche Rijn Centrum.

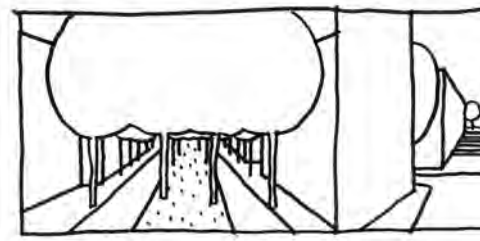
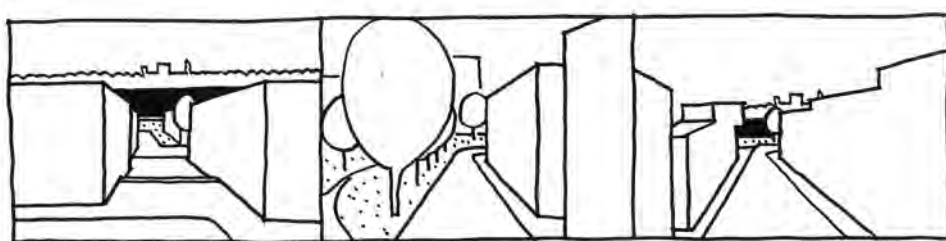
Een derde belangrijke doorfietsroute in oost-westrichting loopt ten noorden van Leeuwesteyn, vanuit de stad via de Hogeweidebrug door Leidsche Rijn Centrum.

Parallel aan het Amsterdam-Rijnkanaal ligt op het bestaande dijkje een doorfietsroute in de noord-zuid richting. Deze route verbindt verschillende woon- en recreatiegebieden en wordt intensief gebruikt door (race-)fietsers en (hard-)lopers. Langs deze route wordt door herinrichting ruimte gecreëerd voor wandelaars. Op verschillende plekken wordt voor voetgangers (en fietsers) de route verbonden met de woongebieden en de routes door het Oeverpark.





voorbeeld van afwisselend panorama langs de laan



Ontsluiten

Autoverkeer

De woonwijk wordt op twee plekken vanaf de Stadsbaan ontsloten. Aan de zuidkant wordt aangesloten op het kruispunt Stadsbaan – Hogeweidebaan. Aan de noordzijde wordt een tweede aansluiting gerealiseerd, op het kruispunt waar de parallelweg langs Hoge Weide op de Stadsbaan aansluit. De woonwijk zelf wordt bediend door één hoofdontsluitingsweg waar een snelheidsregime van 30 km/u per uur geldt. Deze ontsluitingsweg ligt als een slingerende laan door het plangebied. De laan verbindt alle bijzondere plekken van Leeuwesteyn met een steeds wisselend perspectief, op de stad, op de bebouwing, richting een trappartij, op het Amsterdam-Rijnkanaal, het Oeverpark en op het Willem-Alexanderpark. Vanaf beide aansluitingen op de stadsbaan is er zicht op het kanaal maar volgt de laan eerst de rand van het park. Aan de zuidzijde (vlak bij de tunnelmond) is dat ook de plek waar de weg naar beneden zakt tot op het maaiveldniveau van de ontwikkelvelden. Aan de noordzijde wordt het hoogteverschil tussen het Willem-Alexanderpark en lagere maaiveldniveau opgelost op de plek waar de laan het woongebied in knikt. Vervolgens snijdt de laan in de lengterichting door het plangebied. Rondom de fietsbrug raakt de hoofdontsluiting het Amsterdam-Rijnkanaal en transformeert de laan tot een balkon op de stad (het Balkon). De ontwikkelvelden zijn, door afwezigheid van doorgaand verkeer, autovrij of minimaal autoluw. De ontsluiting buitenom het ontwikkelveld (en langs het Oeverpark) is zoveel mogelijk autovrij.

Aan de zuidkant van Leeuwesteyn loopt in het verlengde van het Willem-Alexanderpark een doodlopende weg die het huidige Informatiecentrum Leidsche Rijn, de A2 locatie en een ontwikkellocatie aan de zuidzijde van de Leidsche Rijn, ontsluit.

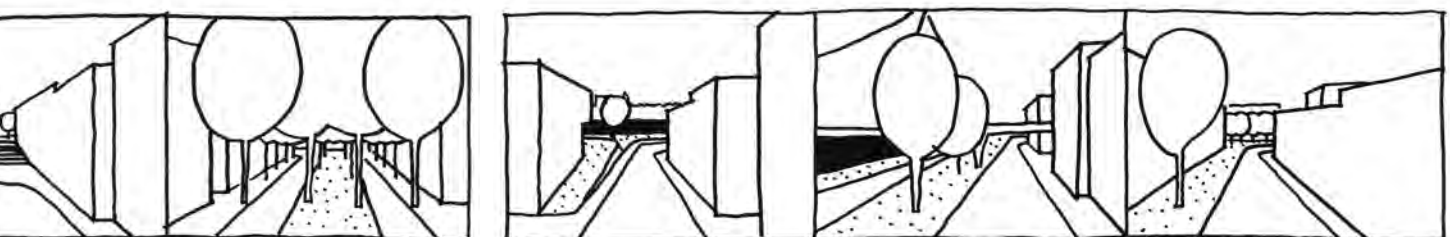
Aan de noordkant loopt een weg door Park Leeuwesteyn naar het Leidsche Rijn Centrum Oost.

Openbaar vervoer

De locatie is uitstekend bereikbaar met het openbaar vervoer. Het treinstation Leidsche Rijn Centrum is een belangrijk openbaar vervoersknooppunt. Het station ligt aan de spoorlijn Utrecht – Den Haag, waar twee keer per uur sprinters naar Woerden en Utrecht CS vertrekken. In 2018 wordt dit spoor verdubbeld waardoor er extra sprinters kunnen rijden. Er wordt naar gestreefd om het station een Intercity status te geven. Daarnaast vormt het station een knoop in het regionale bussysteem. Langs de Stadsbaan zijn twee haltes gelegen die worden aangedaan door bussen die rijden tussen station Leidsche Rijn en P+R Papendorp en tussen Utrecht CS en Vleuterweide. Vanaf deze beide knopen wordt de verbinding gelegd naar de bestaande stad, overig Leidsche Rijn en de rest van de regio. Er zal geen bus rijden door Leeuwesteyn. De woningen liggen binnen 400 meter van de OV-haltes.

Parkeren

Bewoners parkeren allemaal dicht bij hun woning en zoveel mogelijk uit het zicht. Op het eigen kavel (naast de woning of in de achtertuin), in de vorm van collectieve parkeerterreinen of in halfopen overdekte/gebouwde voorzieningen. Voor iedere woning moet in deze voorzieningen minimaal één parkeerplek beschikbaar zijn. Praktisch alle deelgebieden en ontwikkelvelden worden ontsloten vanaf de laan en daar worden dus ook de parkeervoorzieningen voor de bewoners ontsloten. De locaties in de Wiel vormen hierop een uitzondering. Langs de laan is het grootste deel van het bezoekersparkeren gesitueerd. Deze parkeerplaatsen liggen binnen een loopafstand van 100 meter, een enkele woning daargelaten. De loopafstanden zijn nergens meer dan 125 meter. Daarnaast is parkeren voor bezoekers beperkt mogelijk aan het Willem-Alexanderpark.





Park Leeuwesteyn

*stenige openbare
ruimte in ontwikkel-
veld*

Groene vizieren

Oeverpark

Willem-Alexanderpark

Balkon

Stadsbos Leeuwesteyn

Verblijven

Leeuwesteyn nodigt door haar inrichting uit tot ontmoeten en bewegen. Naast het Willem-Alexanderpark zijn er drie typen verblijfs- en ontmoetingsplekken in Leeuwesteyn.

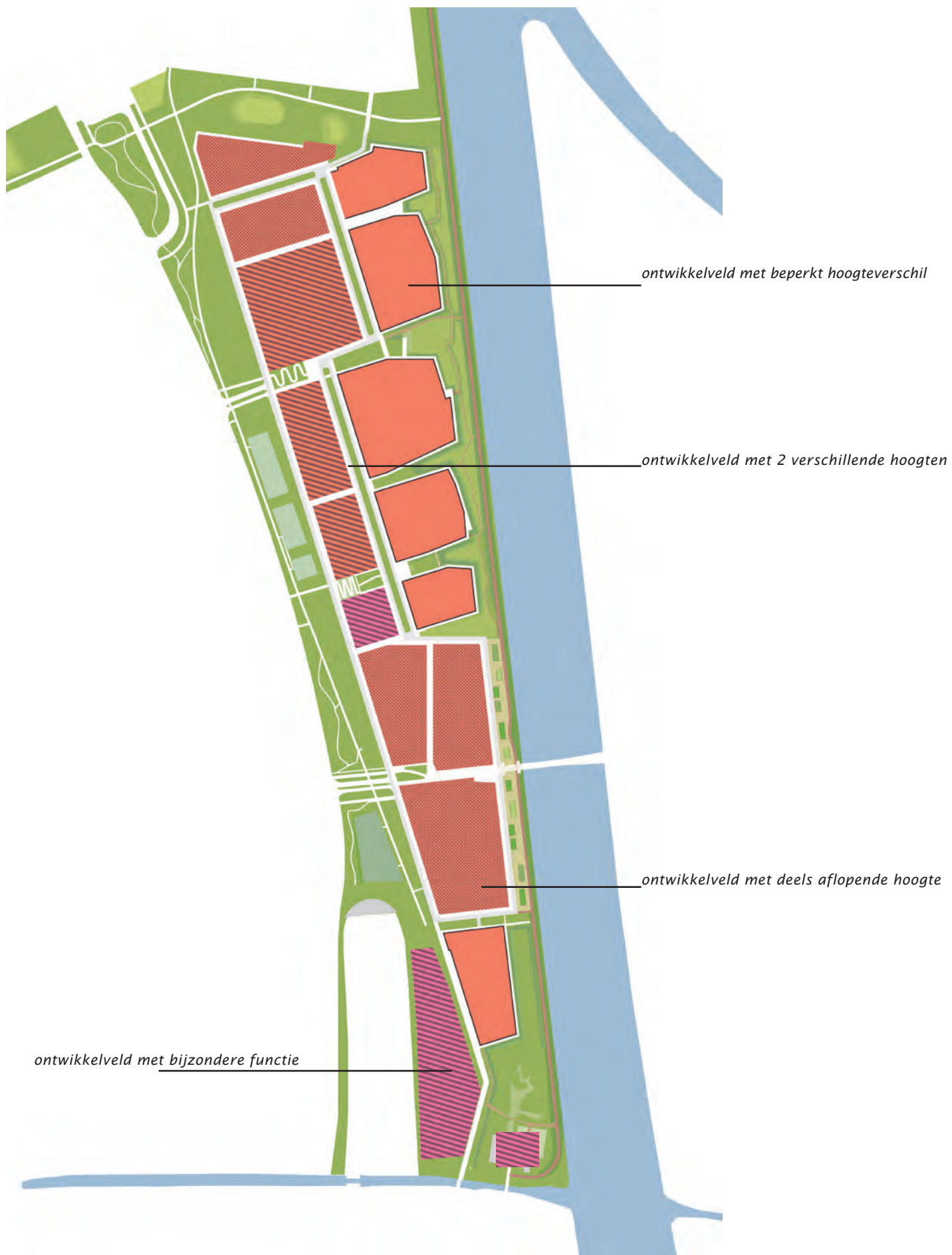
Ten eerste is er de zone langs het kanaal. Deze bestaat uit het Oeverpark, het Balkon en in de meest zuidelijke punt het terrein rondom het Informatiecentrum: Stadsbos Leeuwesteyn. In het Oeverpark staan een grote hoeveelheid bestaande bomen en bosschages. Dit gebied heeft een natuurlijke uitstraling en kan door zijn maaiveldligging (het laagste punt in de woonwijk) nat zijn. Tussen de bomen bevinden zich paden en plekken om te zitten en te verblijven. Ter hoogte van de fietsbrug bevindt zich het Balkon. Hier is mooi zicht op het kanaal. Er is veel ruimte om te verblijven, te flaneren en te sporten langs het water. Het meest zuidelijke deel is dichter beplant en krijgt als Stadsbos Leeuwesteyn een recreatieve betekenis voor de woonwijk. Het bestaande gebouw wordt behouden voor toekomstige gewenste voorzieningen. Te denken valt aan bijvoorbeeld een restaurant met speelgelegenheid in het groen en een terras aan het water. Verschillende bankjes maken het mogelijk elkaar hier te ontmoeten en te verblijven.

Ten tweede zijn er de groene vizieren. Deze staan haaks op het kanaal en lopen vanaf het lage maaiveld op tot aan het Willem-Alexanderpark. In de delen waar geen bestaande bomen staan, wordt het maaiveld opgehoogd. Deze gebieden worden ingericht met groen, afgewisseld met formele en informele speel- en ontmoetingsplekken.

Ten derde is er de openbare ruimte in de ontwikkelvelden, welke intiem is en stenig. De auto is er te gast en de steegjes en straatjes zijn geschikt als speelfjes dicht bij de woning.



impressie Oeverpark



ontwikkelvelden

Ontwikkelen

Binnen het raamwerk liggen de deelgebieden waarop de woningen worden gerealiseerd: de ontwikkelvelden. De invulling van de ontwikkelvelden ligt niet vast maar bestaat minimaal uit uitgeefbare kavels, collectief gebied ten behoeve van parkeren en openbaar gebied in de vorm van straten, paden of erven. Voor de ontwikkelvelden is een indicatieve proefverkaveling gemaakt om de ruimtelijke mogelijkheden en de bandbreedte van het programma met bijbehorende parkeeroplossing te verkennen.

Elke ontwikkelaar van een ontwikkelveld krijgt voorafgaand aan de daadwerkelijke ontwikkeling een set randvoorwaarden mee. Deze bestaat uit een vastgestelde set, die de continuïteit in de planvorming waarborgt. Afhankelijk van de plek binnen het raamwerk, de ontwikkelpotentie en actuele ontwikkelingen worden specifieke stedenbouwkundige randvoorwaarden en duurzaamheidsambities meegegeven en de bandbreedte in programma. Een aantal plekken in de woonwijk geven aanleiding tot het realiseren van een accent. Dit kan een hoogte, een architectonisch of een programmatisch accent zijn. Deze worden in het hoofdstuk Beeldkwaliteit nader omschreven en op kaart aangeduid. Ook deze wordt in de randvoorwaarden per ontwikkelveld meegegeven.

Er zijn afhankelijk van de plek binnen het raamwerk verschillende typen ontwikkelvelden te onderscheiden.

- Compacte ontwikkelvelden aan het Willem-Alexanderpark: de velden bestaan in feite uit bouwblokken met woningen die hun entree aan het hoge maaiveld hebben en uit woningen gelegen aan het lagere maaiveld. Parkeren voor bewoners wordt in deze stedelijke blokken gerealiseerd door zoveel mogelijk gebruik te maken van het hoogteverschil van 3,5 meter.
- Ontwikkelvelden in het Oeverpark: de ontwikkelvelden kennen een grote vrijheid in verkaveling, interne ontsluiting, woningtypen en aantallen. Het parkeren voor bewoners moet volledig binnen het veld worden opgelost. Dit kan op verschillende manieren, gebouwd of op maaiveld. De velden liggen praktisch op één peil. Tussen de laan en de kanaalzijde moet nog circa 50-100 centimeter hoogteverschil worden opgelost. De exacte maat wordt per veld vastgelegd in de stedenbouwkundige randvoorwaarden.
- Ontwikkelvelden die zijn gesitueerd aan straten waarin een hoogteverschil wordt overbrugd: deze velden vragen om een creatieve oplossing. De invulling van deze velden vraagt om een nauwe afstemming op het openbaar gebied. Aan de invulling kunnen daarom nadere eisen worden gesteld die worden opgetekend in de stedenbouwkundige randvoorwaarden.
- Ontwikkelvelden met voorzieningen, anders dan wonen. Dit is het ontwikkelveld langs de A2, de bebouwing in Stadsbos Leeuwesteyn en de onderwijsvoorziening. Hierbij is het programma soms nog niet uitgekristalliseerd. Daarom wordt hier meer flexibiliteit in de randvoorwaarden ingebouwd.



drie mogelijke invullingen voor hetzelfde ontwikkelveld

3.3. Programma

In het oorspronkelijke woonprogramma voor Leeuwesteyn werd uitgegaan van een woonwijk van circa 1100 woningen met een stedelijk karakter. Het plan voorzag naast sociale woningbouw in stadswoningen met gebouwde voorzieningen in het duurdere segment. Gelet op de marktontwikkelingen van de afgelopen jaren is meer flexibiliteit in het programma gewenst. Het te realiseren woningbouwprogramma moet aansluiten bij de vraag van toekomstige bewoners. Betaalbaarheid staat voorop, gekoppeld aan een bij de populariteit van de stad horende productie: prioriteit voor middeldure huur- en koop, sociale nieuwbouw stimuleren waar mogelijk, duurdere woningen conform de marktvraag. De ontwikkelstrategie die gekozen is laat daarnaast per fase een maximale vrijheid voor het aansluiten op de veranderende vraag vanuit de maatschappij. Ook is het belangrijk voor een stedelijke wijk dat verschillende functies een plek kunnen vinden. Naast het wonen dient er meer te beleven te zijn in. Een wijk heeft, naast maatschappelijke voorzieningen en beroepen aan huis, behoefte aan commerciële voorzieningen en horeca. Hiervoor is beperkt ruimte in Leeuwesteyn.

Wonen

Het basisprogramma voor Leeuwesteyn voorziet in meer betaalbare eengezinswoningen en minder gebouwd parkeren dan aangegeven in de Ontwikkelingsvisie Centrale Zone. Bovendien zit er meer groen in het plan en wordt een deel van de bestaande bomen ingepast. Het programma voorziet in een bandbreedte van 950 - 1100 woningen. Bij 950 woningen is er in het plan ruimte voor 10% gestapelde bouw en 30% sociaal programma (huur + koop). Verdichting van het programma naar 1100 woning is mogelijk door toevoeging van appartementen in combinatie met gebouwd parkeren en een duurder programma. De bouwvelden aan de noordkant lenen zich gezien hun ligging nabij het Leidsche Rijn Centrum en NS-station Utrecht Leidsche Rijn, goed voor verdichting van het programma. Het exacte aantal woningen en aandeel gestapeld en sociale woningbouw dat wordt gerealiseerd, is afhankelijk van de marktsituatie. Uitgangspunt is dat flexibiliteit wordt geboden in het te realiseren programma. Per ontwikkeling wordt op basis van een uitwerking van de verkaveling het programma nader ingevuld.

Vlak langs de A2 (ontwikkelveld de Wiel) bevindt zich een smalle bebouwingsstrook met een eigen positie en invulling. Hoewel onderdeel van Leeuwesteyn kan hier een andere sfeer en bebouwingstypologie gerealiseerd worden, die in de reeks past van de overige, langs de snelweg gelegen locaties. Vanaf de locatie is er een weids uitzicht richting stad, kanaal, Rijnkennemerlaan en in de lengterichting van het Willem-Alexanderpark, waar bij een hoogte accent van geprofiteerd kan worden. De locatie wordt als één geheel ontworpen, maar kan uit meerdere gebouwen bestaan. Het programma bestaat uit circa 66 beleggershuur appartementen en 30.000 m² ander programma. Het parkeren wordt op de kavel opgelost. Een groter woonprogramma is denkbaar wanneer blijkt dat daar markt voor is en dat haalbaar is binnen verschillende milieucontouren.

Maatschappelijke voorzieningen

In de woonwijk wordt een onderwijsvoorziening gerealiseerd met een basisschool met 16 klassen, een gymzaal, een BSO en een Kinderdagverblijf/Peuterspeelzaal. Zo mogelijk worden de verschillende programma's fysiek geclusterd, zodat er enige uitwisselbaarheid in ruimte kan plaatsvinden. Denkbaar is dat de BSO en KDV/PSZ een alternatieve locatie zoekt met een omgeving die is afgestemd op speelmogelijkheden voor de betreffende doelgroep. Het woningbouwprogramma heeft een bandbreedte van 950-1100 woningen. De omvang van het programma als ook de invulling ervan, is van invloed op het aantal kinderen in de woonwijk en op het programma van de voorzieningen als school en gymzaal. Toekomstige uitbreidbaarheid van de school kan worden gerealiseerd binnen de kaders van dit stedenbouwkundig plan en het nog op te stellen bestemmingsplan.

De onderwijsvoorziening is zodanig binnen de woonwijk gepositioneerd dat zij:

- veilig bereikbaar is voor de fiets zonder autoverkeer te hinderen
- goed bereikbaar is voor voetgangers, fietsers en de auto zonder het doorgaand verkeer in de woonwijk te hinderen
- een goede verkeersafwikkeling kent
- ligt in de nabijheid van de sportvoorzieningen in het Willem-Alexanderpark.

In overleg met het schoolbestuur is gekozen voor een locatie aan het Willem-Alexanderpark nabij de sportvelden. Afhankelijk van de plek en het oppervlak van het bouwveld worden de functies onderling en al dan niet met wonen gecombineerd.

Voor de basisschool met 16 klassen, de gymzaal, (fiets)parkeren en buitenruimte wordt rekening gehouden met een kavel van circa 3200 m². De gymzaal is zowel door de school als door derden te gebruiken, met een eigen entree. De onderwijsvoorziening moet passen binnen de voor het kavel opgestelde stedenbouwkundige randvoorwaarden en regels voor de beeldkwaliteit.

De geplande welzijnsvoorzieningen in Hoge Weide, een activiteitscentrum, Jongerenvoorziening en Bouwspeeltuin, hebben ook een functie voor Leeuwesteyn. Dit betekent dat er een goede bereikbaarheid van deze voorzieningen moet zijn vanuit Leeuwesteyn door het Willem-Alexanderpark. In het A2 blok is ook ruimte voor eventuele maatschappelijke voorzieningen, zoals bijvoorbeeld een religieuze voorziening, die nu nog niet voorzien zijn.

Commerciële voorzieningen, detailhandel en horeca

Leeuwesteyn wordt een prettig gemengde woonwijk met woningen, parken, onderwijs en ruimte voor bedrijven aan huis, kleinschalige bedrijvigheid, detailhandel (max. 400m²) en horeca.

Commerciële voorzieningen en detailhandel

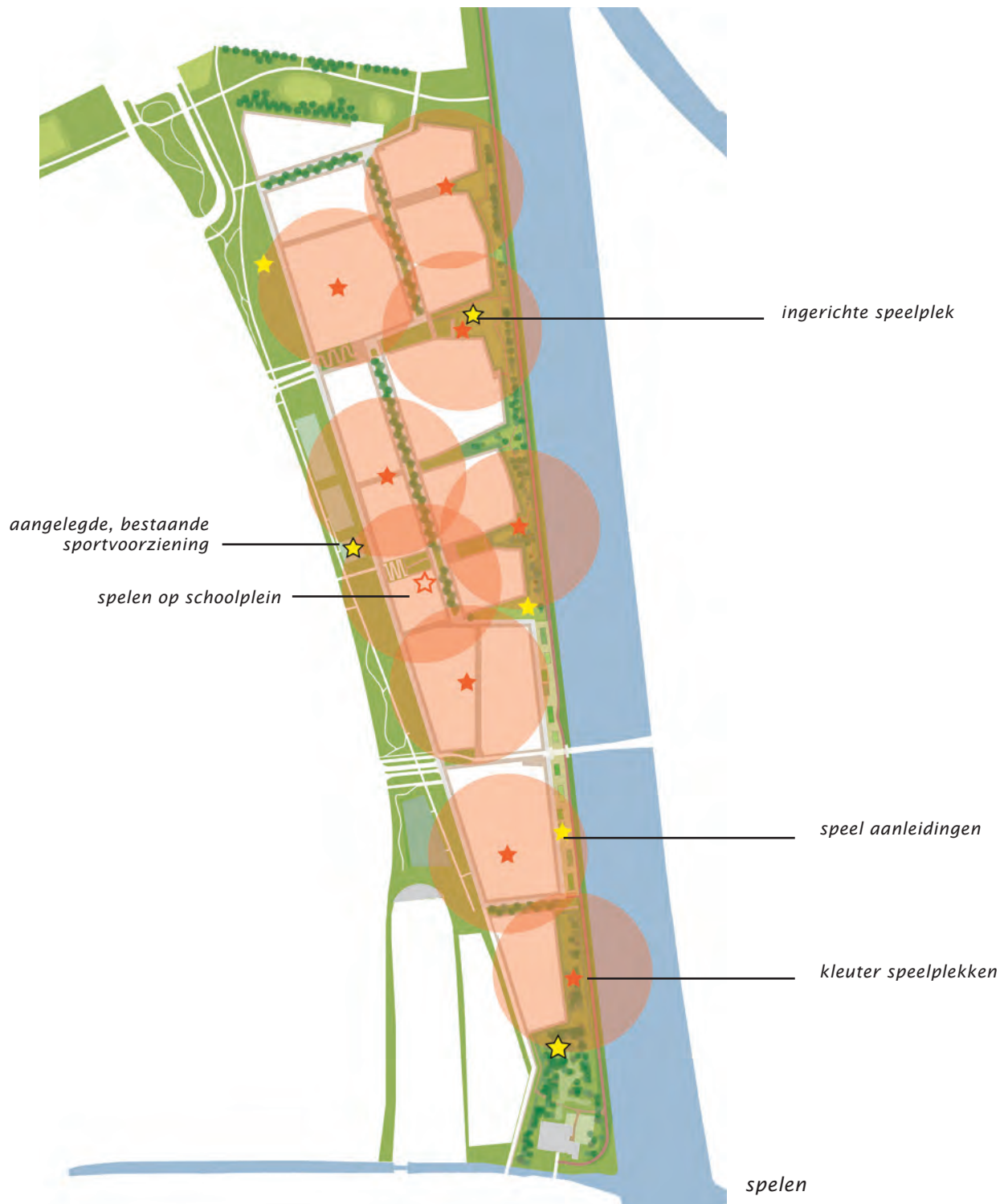
Commerciële en niet-commerciële voorzieningen vinden, met uitzondering van de zakelijk gerichte dienstverlening (kantoor), bij voorkeur hun plek in het bouwblok langs de A2. In dit bouwveld is hiervoor 30.000 m², inclusief parkeren, beschikbaar. Te denken valt aan een kapper, stomerij, uitzendbureau, reisbureau etc. Ook valt te denken aan voorzieningen in de medische sfeer (fysiotherapie, huisarts etc.) of sport en leisure. Gelet op ervaringen elders in Utrecht, met betrekking tot het invullen van zogenaamde commerciële plinten, is het uitgangspunt niet om de hele plint van een bouwblok te vullen met commerciële voorzieningen. Daarom wordt ook de mogelijkheid gecreëerd om bedrijvigheid toe te staan, die valt binnen de milieucategorie 1 en 2. Uiteraard dient de bedrijvigheid te passen in een woonmilieu. Daarnaast is in Leeuwesteyn ruimte voor maximaal 400m² detailhandel.

Horeca

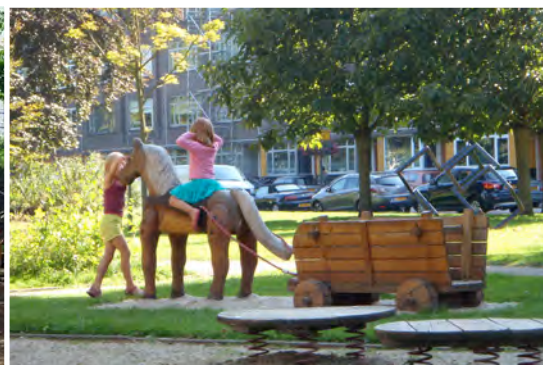
In de zuidpunt van Leeuwesteyn, waar de Leidsche Rijn en het Amsterdam-Rijnkanaal elkaar kruisen, ligt het huidige informatiecentrum Leidsche Rijn. Deze plek aan het water tussen het groen is een ideale plek om te transformeren naar een pleisterplaats met horecagelegenheid (categorieën B, C, D1 en D2). Door het verwijderen van het gebouwdeel aan de oostzijde, kan hier een meer open gevel gecreëerd worden met een oriëntatie op het Amsterdam-Rijnkanaal. Aan deze zijde wordt een horecafunctie mogelijk gemaakt, inclusief het aanleggen van een terras tussen gebouw en fietsroute. Als geen nieuwe gebruiker wordt gevonden voor hergebruik van het bestaande gebouw, is sloop/nieuwbouw op deze locatie ook een mogelijkheid. Een nieuw bouwvolume (niet groter in m² dan het huidige gebouw), met een sociaal-maatschappelijke of leisure functie en/of horeca wordt toegestaan, mogelijk gekoppeld aan recreatief gebruik van het Stadsbos. Afhankelijk van het programma moet de parkeerbehoefte worden bepaald. De wens is dat het huidige parkeerterrein op termijn verdwijnt ten gunste van een groene invulling. De locatie wordt hoofdzakelijk bereikt vanaf de weg in het verlengde van het viaduct over de Leidsche Rijn. Parkeren kan langs deze weg plaatsvinden.

Parkeren

Voor het aantal te realiseren parkeerplaatsen in Leeuwesteyn gelden de parkeernormen 'Fiets en Auto', zoals vastgesteld bij de Nota Parkeren en Stallen (2013). Parkeerplaatsen dienen zoveel mogelijk op eigen terrein opgelost te worden. Parkeren voor bezoekers vindt plaats aan de laan en langs het Willem-Alexanderpark.



referentiebeeld Stadsbos Leeuwesteyn



referentiebeelden van spelen in de vizieren



Spelen en sport

Leeuwesteyn is een buurt waar op veel plekken gespeeld kan worden en waar grote delen van het openbaar gebied autovrij of autoluw zijn. Zowel groene als meer stenige openbare en autoluwe ruimten komen overal dicht bij de woning voor. De hoogteverschillen in het openbaar gebied lokken spelen, rennen, rollen en sporten uit en dragen zo bij aan een wijk waarin veel bewogen wordt. Het is mogelijk om diverse hardloop- en fietsrondjes te maken over de wandel- en fietspaden door en rondom Leeuwesteyn.

Daarnaast worden er speelgelegenheden gerealiseerd voor drie verschillende doelgroepen met elk een andere speelbehoefte. Leeuwesteyn voldoet hiermee aan de 3%-norm of Jantje Betonnorm voor speelvoorzieningen. Voorgenomen speelplekken voor alle leeftijden zijn op de kaart ingetekend.

- Voor de kleuterspeelplekken (0-6 jaar en met een actieradius van ca. 100 m) wordt speelgelegenheid gerealiseerd dicht bij de woningen. Deze krijgen een eenvoudige inrichting, passend bij de de inrichting van het openbaar gebied en kunnen participatief tot stand komen. De speelplekken zijn soms onderdeel van een ontwikkelveld.
- Als kinderspeelplekken (6-12 jaar en met een actieradius van ca. 200 m) worden enkele plekken ingericht. Daarnaast bestaan er een groot aantal informele plekken tussen bomen en rondom taluds en trappen, waar deze kinderen veilig kunnen spelen. Ook kunnen zij gebruik maken van de trapveldjes in het Willem-Alexanderpark. Het streven is om speelroutes te maken waarmee de speelplekken met elkaar worden verbonden. Natuurlijk spelen vormt bij de inrichting van zowel de plekken als de route een centraal thema. Daarnaast komt er een speelplein bij de onderwijsvoorziening. Integraal wordt gekeken naar verkeerstechnische oversteek-, wandel- en fietsroutes, zodat kinderen de diverse speelvoorzieningen veilig kunnen bereiken.
- In het Willem-Alexanderpark bevinden zich sportvelden die door omliggende scholen gebruikt kunnen worden en waar de oudere jeugd (12+) kan sporten en verblijven. Voor deze doelgroep wordt aanvullend op het Willem-Alexanderpark in het plangebied een plek gerealiseerd waar de jongeren elkaar kunnen ontmoeten.

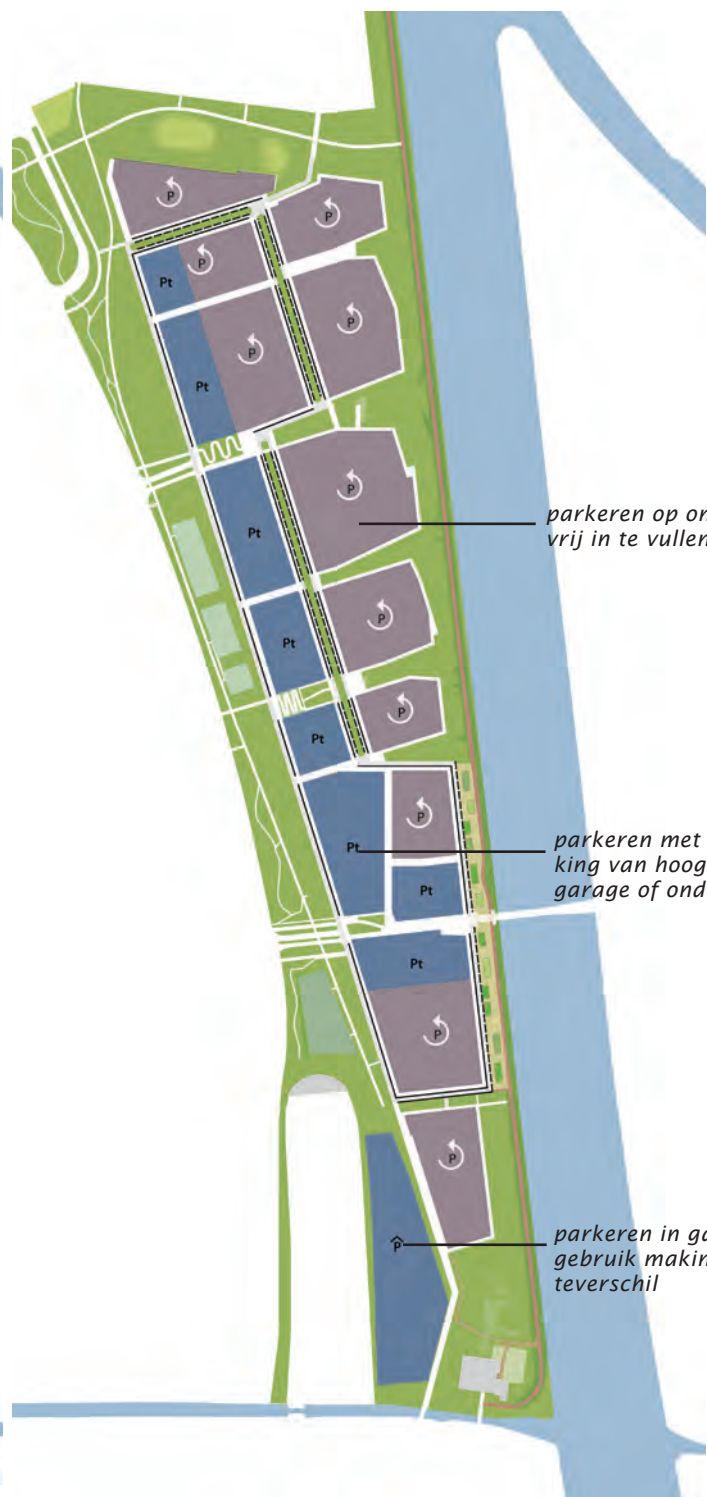
Op het Balkon, met uitzicht over het Amsterdam-Rijnkanaal, wordt aangesloten op het recreatieve gebruik van de fiets- en hardlooprouten met sportaanleidingen voor kinderen en volwassenen. Tussen de bestaande bomen, met name in Stadsbos Leeuwesteyn, is ruimte voor natuurlijk spelen. Leeuwesteyn kan daarnaast qua speelbehoefte profiteren van Park de Hoge Weide, Speeltuin Hoge Weide, Park Leeuwesteyn en het Willem-Alexanderpark. Basisschool De Groene Alm heeft een semi-openbaar schoolplein. Deze locaties kunnen uiteraard ook worden gebruikt door de jeugd uit de omliggende buurten. Leeuwesteyn kent geen eigen buiten sportaccommodaties. In de nabije omgeving liggen goede sportvoorzieningen waaronder Sportpark Rijnvliet met tennis, voetbal, rugby, hockey en paardensport en een sporthal in de Sportcampus in Parkwijk. Deze zijn vanuit Leeuwesteyn goed bereikbaar. In Leeuwesteyn biedt het bouwveld aan de A2 ruimte voor een indoorsportvoorziening.



referentiebeelden kleinere speelplekken in de woonvelden



proefverkaveling

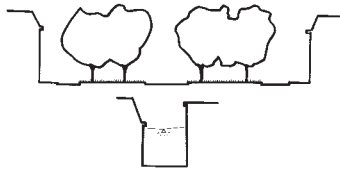


parkeer principes

3.4. Proefverkaveling

Het stedenbouwkundig plan Leeuwesteyn is een stedenbouwkundig raamwerk met daarbinnen flexibel in te vullen ontwikkelvelden. Er zijn een aantal indicatieve proefverkavelingen geschetst en doorgerekend om de flexibiliteit van de ontwikkelvelden en de mogelijke programmatische invulling te toetsen. Hierbij is uitgegaan van een zo eenvoudig mogelijke verkaveling in bouwblokken met parkeren op collectieve parkeervelden aan de achterkant van de woningen en op enkele plekken gebouwd parkeren; daar waar dit door het hoogteverschil eenvoudig te realiseren is en bij appartementen. Parkeren voor bezoekers wordt opgelost aan de laan en de straat langs de rand van het Willem-Alexanderpark. Uit de verkavelingsschetsen blijkt dat binnen een bandbreedte van 950-1100 woningen verschillende programmatische invullingen van de ontwikkelvelden mogelijk zijn.

In het basisprogramma, zoals geschetst in de proefverkaveling, is ruimte voor circa 950 woningen waarvan 10% appartementen en 30% sociale woningbouw (huur en koop). Verdichting van het programma is mogelijk door toevoeging van meer appartementen in combinatie met gebouwd parkeren en een duurder programma. Het appartementenaandeel in Leeuwesteyn is flexibel tussen de 10% en ca. 30%. De bouwvelden aan de noordkant lenen zich gezien hun ligging nabij het Leidsche Rijn Centrum en NS-station Utrecht Leidsche Rijn, goed voor verdichting van het programma (zie gearceerde bouwvelden in tekening proefverkaveling).



breed en smal



deuren en bomen op verschillende niveaus



besloten en weids

4. Ronduit Utrechts

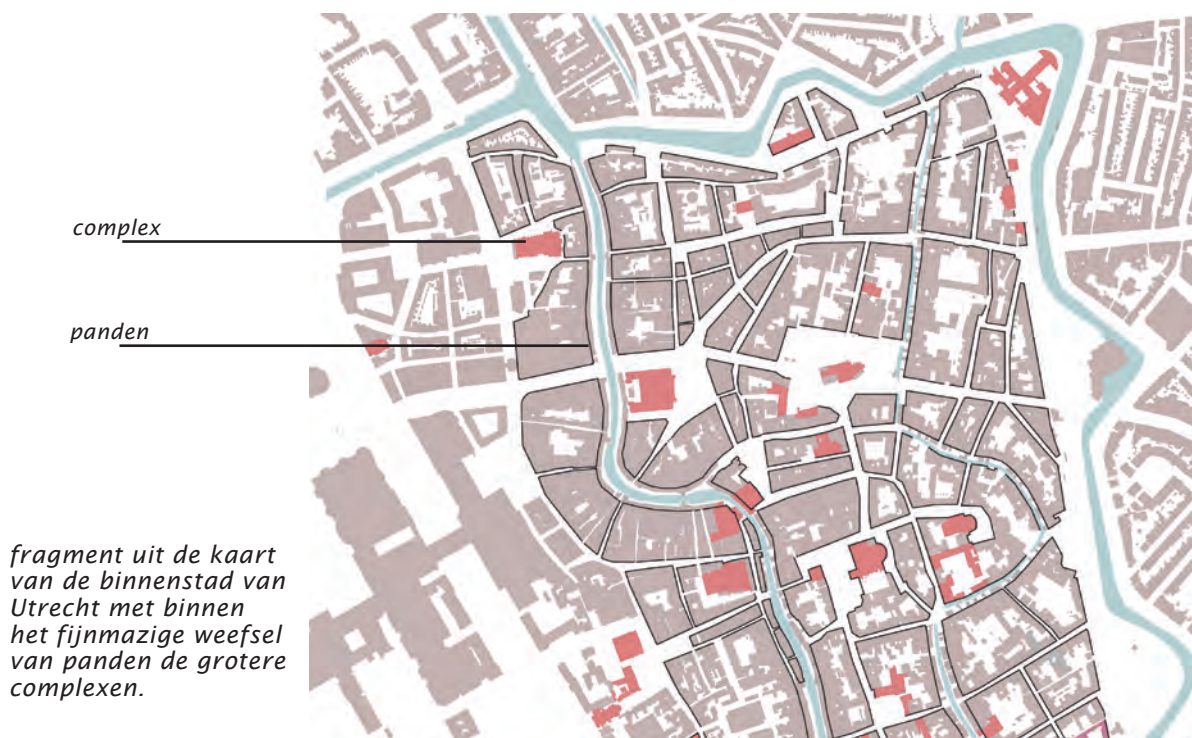
4.1. Inleiding

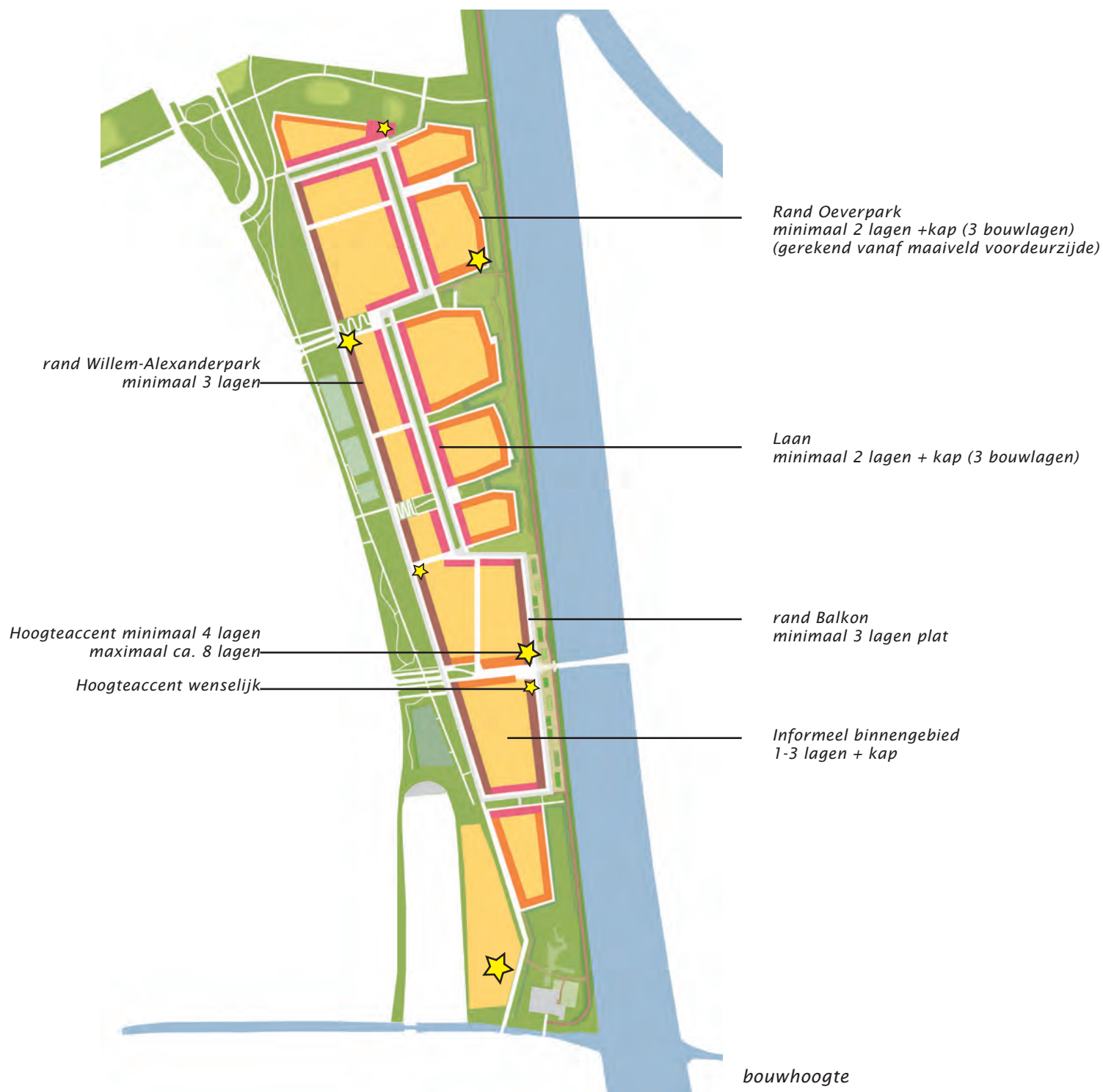
Identiteit: Ronduit Utrechts

Leeuwesteyn vormt de schakel naar de bestaande stad en wordt een stedelijke, ronduit Utrechtse wijk voor een gemengde doelgroep. Ronduit Utrechts wordt de woonwijk door op verschillende onderdelen te verwijzen naar de bestaande stad. Uitgangspunt voor het stedenbouwkundig plan zijn de stedelijke contrasten, die het wonen in de stad zo verrassend maken. Groen versus stenig, breed versus smal, formele buitenkant versus informele binnenkant, hoog versus laag en kleine korrel versus complexen. Deze contrasten zijn de basis voor het stedenbouwkundig plan en met de beeldkwaliteit worden deze contrasten versterkt. Door het creëren van nieuwe contrasten en het dramatiseren van aanwezige locatie kenmerken ontstaat een onderscheidende woonwijk.

1. In de bestaande stad zijn contrasten tussen weidsheid en beslotenheid aanwezig, zoals het wonen met een weids uitzicht langs de singels en intimiteit van de Utrechtse stegen en hofjes. In Leeuwesteyn is er de weidsheid van het Amsterdam-Rijnkanaal versus de beslotenheid van de woongebieden. Contrasten worden gemaakt in maatvoering en in uitstraling en materialisatie van de openbare ruimte. In de openbare ruimte wisselen intieme stegen en weidse, groene ruimten elkaar af.
2. Hoogteverschillen in Utrecht worden functioneel ingezet, zoals het hoogteverschil langs de grachten wordt ingezet voor de ronduit Utrechtse werfkelders. In Leeuwesteyn worden de aanwezige hoogteverschillen ook functioneel ingezet, gedramatiseerd en zichtbaar gemaakt en versterkt door trappen en steile taluds.
3. Ronduit Utrechts in de verkaveling en in de bebouwing wordt gemaakt door middel van een eigentijdse vertaling van typisch Utrechtse bebouwing waarin grotere complexen en panden elkaar afwisselen (dit noemen we verschil in korrelgrootte). Zoals scholen kerken en kloosters een onderbreking vormen in het fijnmazige weefsel van de bestaande stad. In Leeuwesteyn worden deze schaalcontrasten ook zichtbaar.

Door de verschillende kenmerken, zoals trappen en stegen, en verschil in korrel met elkaar te combineren ontstaat een geheel eigen identiteit van de openbare ruimte. Het versterken van de aanwezige contrasten maakt van Leeuwesteyn een herkenbare wijk, die een nieuw hoofdstuk kan toevoegen aan de bestaande woonsferen van Utrecht.





4.2. Beeldregie

De stedelijke uitstraling van de hoofdstructuur wordt bereikt door ritmiek, wandvorming, bouwhoogte en variatie. Stedelijke panden hebben een statige, robuuste uitstraling door een verticale geleding die wordt versterkt door hoge voordeuren en een hoog opgetrokken gevel.

De uitstraling van de binnengebieden is vrijer. Hier wordt gerefereerd aan de kleinschalige,

verborgen stegen en hofjes die Utrecht rijk is. Vooralsnog wordt uitgegaan van een vrij traditioneel woningprogramma met hoofdzakelijk woningen van 2 lagen hoog met een kap en 3 lagen hoog.

De gewenste stedelijke uitstraling vraagt met name rondom de fietsbrug, aan het Willem-Alexanderpark en aan de noordzijde, aansluitend op Leidsche Rijn Centrum, om een dichter en meer stedelijk programma. Wanneer door toekomstige veranderingen in de markt het afzetten van stedelijker typen (appartementen, beneden/boven woningen of herenhuizen in 4 lagen) mogelijk wordt, biedt het plan voldoende flexibiliteit om dat te realiseren.

Leeuwesteyn is straks als één wijk herkenbaar. Doordat de woonwijk gefaseerd wordt gerealiseerd zullen de ontwikkelvelden van elkaar verschillen en ieder in een eigen architectonisch handschrift ontworpen worden. Door het voeren van beeldregie zullen alle velden samen opgaan in de woonwijk Leeuwesteyn als geheel. Beeldregie is daarom belangrijk als instrument om identiteit en samenhang te borgen. In het beeldregieplan worden de gewenste samenhang en de verschillen beschreven. De samenhang geldt voor de hele wijk. Het verschil zit niet op het niveau van de ontwikkelvelden, maar veel meer op het niveau van een woning of korte rij.

Ligging

Net als de binnenstad van Utrecht kent Leeuwesteyn randen en binnengebieden. De randen sluiten aan op de grote schaal van het Amsterdam-Rijnkanaal en het Willem-Alexanderpark. De binnengebieden van Leeuwesteyn zijn de verrassende plekken zoals stegen en hofjes, deze gebieden hebben ieder een eigen karakter. Door de ligging in Leeuwesteyn ontstaan er verschillende zones met betrekking tot de beeldregie:

- Randen: Balkon, Willem-Alexanderpark; het Balkon ligt aan het weidse Amsterdam-Rijnkanaal en vormt de verbinding met de bestaande stad. Hier landt de nieuwe fietsbrug aan, die de entree van Leidsche Rijn vormt. Mede omdat hier de bestaande bomen niet gehandhaafd kunnen worden is dit front dé blikvanger van Leeuwesteyn. De rand aan het Willem-Alexanderpark grenst aan de Stadsbaan en reageert daarom op de grotere schaal van dit gebied. Het is tevens een entree van Leidsche Rijn. Hier wordt aansluiting gezocht bij de overkant; de buurt Hoge Weide. De Stadsbaan en het Balkon krijgen een mooie, robuuste begeleiding doormiddel van aaneengesloten bebouwingswanden.
- Rand: aan het Oeverpark; deze groene rand, met bestaande bomen en enkele doorzichten naar de aanliggende bebouwing, vormt vanaf de stad gezien het gezicht van Leeuwesteyn.
- Laan; de laan is de centrale ontsluitingsroute van Leeuwesteyn. De laan vormt de interne structuur die de binnengebieden ontsluit. Alleen ter hoogte van de fietsbrug buigt de laan even naar buiten als 'het Balkon'.
- Binnengebied; de rest van de woonwijk bestaat uit informele, autoluwe binnengebieden met een sterke verblijfskwaliteit.

De beeldregie wordt gevoerd door de supervisor in opdracht van de gemeente Utrecht. In overleg met de supervisor kan afgeweken worden van de hieronder gestelde randvoorwaarden. Wanneer architectonische uitwerking kwalitatief uitblinkt, maar niet voldoet aan één van de randvoorwaarden, kan in overleg met de supervisor worden afgeweken.

Bouwhoogtes

Met de hoogte van de bebouwing wordt enerzijds het al aanwezige hoogteverschil van het terrein versterkt; hoog aan het Willem-Alexanderpark en lager aan het Oeverpark. Hierdoor wordt het mogelijk vanuit de woningen aan het Willem-Alexanderpark over de daken naar het Amsterdam-Rijnkanaal te kijken. Anderzijds wordt met de hoogte gereageerd op de ligging aan grootschalige elementen als de Stadsbaan en het Amsterdam Rijnkanaal. Het Balkon vormt de entree van Leidsche Rijn over de fietsbrug, daarom is hier een stoere uitstraling gewenst, die terugkomt als een grotere hoogte.



*referentiebeeld **korrel** aan het Willem-Alexanderpark en het balkon, uitstraling; stoer en robuust*



*referentiebeeld **korrel** aan de laan, uitstraling; stedelijk en afwisselend*



*referentiebeeld **korrel** aan het Oeverpark, uitstraling; gevarieerde samenhang*



Er wordt uitgegaan van minimale bouwhoogtes om programmawijzigingen in de toekomst mogelijk te maken. Het programma van de huidige proefverkaveling leidt, tot een meer gelijke hoogte van twee lagen en een kap tot drie lagen. Meer variatie door hogere accenten is gewenst.

- Rand Balkon, Willem-Alexanderpark; hier wordt een voorgevelhoogte van minimaal drie bouwlagen aan de voorzijde voorgeschreven, gerekend vanaf het maaiveld (ook aan de zijde van het Willem-Alexanderpark). Dit sluit aan op de hoogte van Hoge Weide en op de grote maat van de Stadsbaan, het park en het Amsterdam Rijnkanaal. Als de markt daarvoor kansen biedt, wordt (een deel van) de bebouwing uitgevoerd in 4 lagen al dan niet in een gestapeld type.
- Rand aan het Oeverpark; ten behoeve van vrij uitzicht voor zoveel mogelijk woningen loopt de hoogte af naar het Oeverpark. Het grenst wel aan het grootschalige Amsterdam-Rijnkanaal, daarom is de hoogte hier minimaal twee lagen en een kap (drie bouwlagen). Voor accenten op hoeken en op plekken met mooi uitzicht is een hoogte van 3-4 lagen vereist.
- Laan; de laan heeft een hoogte van minimaal twee lagen met een kap (drie bouwlagen).
- Binnengebied; heeft een hoogte van 1 tot 3 bouwlagen.
- Op enkele bijzondere plekken zijn hoogteaccenten aangegeven. Hier is een hoogteaccent het meest wenselijk. Op andere plekken aan de randen zijn er mogelijkheden voor hoogteaccenten. De maximale hoogte is circa 8 bouwlagen.

Korrel

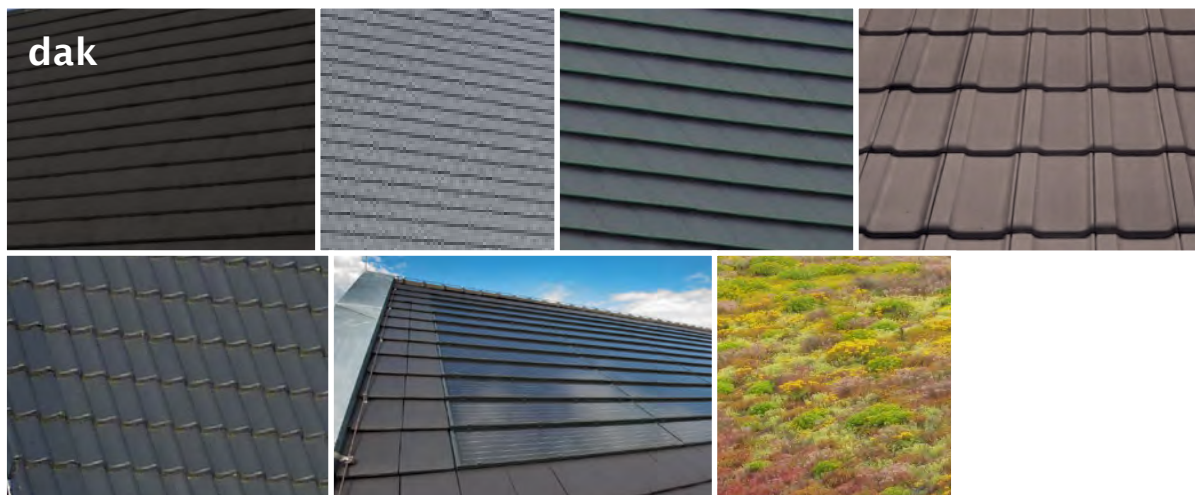
Afwisseling op het niveau van de individuele woning of een korte rijtje, de zogenoemde korrel, schept op het niveau van de buurtsamenhang. Per deelgebied is aangegeven hoe die afwisseling gestalte krijgt. De randen hebben een grotere korrel dan de Laan.

De korrelverschillen ontstaan door het draaien van de nokrichting, rooilijn, de kleur, versterkt door een andere geleding van de gevel. Er moeten altijd meerdere van deze elementen gekozen worden. Alleen verspringen van kleur is onvoldoende.

- Rand Balkon, Willem-Alexanderpark: Een korrel van circa 5 woningen aaneengesloten. Dit sluit aan op de korrel van de overkant van de Stadsbaan; de buurt Hoge Weide en op de grote schaal van het kanaal. Binnen de korrel is er sprake van plastic die de bouwmassa geleedt en tegelijkertijd het uitzicht benadrukt (inzetten van erkers, dakterrassen, loggia's). De circa 5 woningen vormen geen repeterende bebouwingswand maar individuele ensembles met een stoere en robuuste uitstraling.
- Randen aan het Oeverpark: Een korrel van minimaal 3 woningen aaneengesloten. Bij lange rijen is plastic in de gevel belangrijk en de menselijke maat wordt benadrukt. Hier is sprake van een gevarieerde samenhang.
- Laan: een korrel van 3 woningen of minder aaneengesloten, afgewisseld met individuele panden. De bebouwing is statig, stedelijk en afwisselend.
- Binnengebied: In het kleinschalige binnengebied gaat het om de verblijfskwaliteit. De 'vloer' loopt van gevel tot gevel met eventueel een gevelzone. In elke straat wordt een bredere verblijfsplek gerealiseerd waar ruimte is voor groen en een boom. Dit kan gerealiseerd worden door rooilijnen te laten verspringen. De korrel van de bebouwing is hier vrij, mits het bebouwingsbeeld een sfeer kent die intiem en kleinschalig is.

referentiebeeld steeg/binnenwereld, uistraling intiem en kleinschalig





kleur aan het Oeverpark, de laan en de binnengebieden



kleur aan het Balkon en het Willem-Alexanderpark



kleurenpalet kan afgewisseld worden met wit en creme mits gestuukt of gekeimd



Opvangen hoogteverschillen in het maaiveld

Het hoogteverschil vanaf het Willem-Alexanderpark tot het Oeverpark is circa 8m. Hoogteverschillen in het maaiveld worden zichtbaar gemaakt door ze zoveel mogelijk te concentreren op plekken in het openbaar gebied in de vorm van trappen en hellingbanen. De ontwikkelaar van de ontwikkelvelden krijgt precieze peilmaten mee waar het ontwikkelveld op aan dient te sluiten. Binnen de velden is het hoogteverschil zoveel mogelijk een hele verdiepingshoogte.

Slechts op enkele plekken heeft de weg een hellingspercentage van 3%. Bij deze bijzondere bouwvelden trappen de woningen geleidelijk mee naar beneden, ca. 40-50 cm per twee of drie woningen om aan te kunnen sluiten bij het maaiveld. Met trapjes/opstapjes is de woning toegankelijk. Is dit het geval, dan is het altijd mogelijk de woning drempelloos te betreden via de achterzijde.

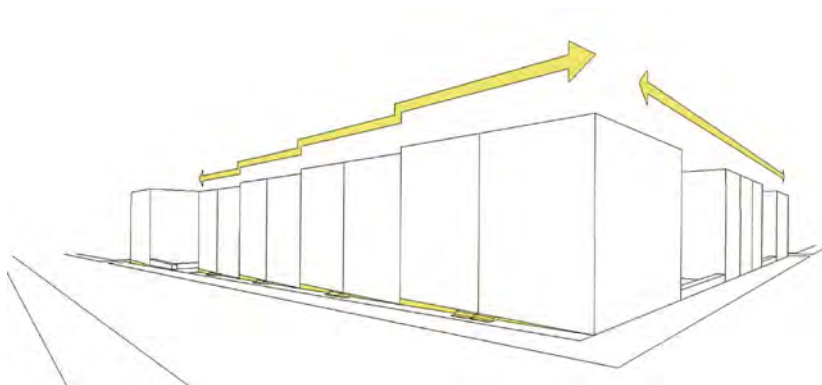
Waar hoogteverschillen met muren, trapjes of een hoge keerwand worden opgelost moeten deze in samenhang met de architectuur worden ontworpen. Bij voorkeur in hetzelfde materiaal en in het geval van een hoge (keer-)muur door het toepassen van begroeiing.

Samenhang

Leeuwesteyn is als één wijk herkenbaar. De samenhang zit in het palet van kleur, het materiaalgebruik en het type overgang openbaar-privé. Verder wordt samenhang in de woonwijk gegenereerd door een steeds terugkerend beeldmerk dat de variatie binnen een rij benadrukt (de tussenschaal).

Kleur- en materiaalgebruik en detaillering

- Het hoofdmateriaal in Leeuwesteyn is een handvorm baksteen.
- De voorkeur heeft geïntegreerde zonnepanelen. Dakpannen moeten daarbij passen en zijn grijs/antraciet.
- Sedumdaken zijn toegestaan, al dan niet gecombineerd met zonnepanelen.
- Alle woningen hebben een plint van circa 50cm hoog.
- Rand Balkon, Willem-Alexanderpark; Het kleurenpalet is een range van aardetinten van lichtbruin-lever- donkerbruin. Dit benadrukt het stoere karakter van de randen.
- Rest van de woonwijk: Het kleurenpalet is een range van warme aardetinten van bruin-lever-rood-paars. Dit palet past bij het intieme, kleinschalige karakter van de woningen.
- In het gehele gebied kan dit worden gecombineerd met wit of crème gestuukte of gekeimde woningen.



*voorbeeld voor het opvangen van
hoogteverschil per twee panden*



benadrukken verticaliteit: hoge vensters, hoge voordeur, hoge kaders



plasticiteit



lichte kaders

Overgangen openbaar-privé

- Gevelstoepen bepalen het beeld. Dit geeft een stedelijke uitstraling en vormt een mooi contrast met de parkachtige omgeving. De gevelstoep is een privéstoept van 0,70-1,20m diep, die zich onderscheidt door een afwijkende bestrating of aanleghoogte. Hier kunnen bewoners een bankje of plant neerzetten. De stoep wordt bestraat opgeleverd en is donkergrijs/antraciet van kleur of dezelfde (gebakken) straatsteen als de steeg, maar dan anders gestraat. Toevoegingen als gemetselde plantenbakken of hekjes zijn toegestaan. Het niet realiseren van een gevelstoep is als uitzondering mogelijk in de binnengebieden als de openbare ruimte daar aanleiding toe geeft.
- Aan het Balkon toont de woonwijk zich aan de stad. Hier wordt de stedelijkheid benadrukt door alle woningen een halve meter op te tillen. Dit hoogteverschil wordt opgelost in de gevelstoep of in de woning (extra hoge verdiepingshoogte), waardoor de woningen een robuustere uitstraling krijgen.
- Aan het Willem-Alexanderpark is een bebouwingsafstand van 5 meter tot de tunnelbak van de A2 verplicht. Hierdoor krijgen de woningen het dichtst bij de tunnelbak een voortuin in plaats van een gevelstoep.
- Voorkanten aan het Oeverpark bepalen het beeld. Er komen geen achtertuinen aan het Oeverpark tenzij sprake is van een bijzondere oplossing. Bijvoorbeeld een gebouwd terras. Hier is een erfafscheiding noodzakelijk in de vorm van een gemetselde borstwering die naar het lage maaiveld doorloopt met een hoogte van minimaal 1,5m.
- De erfafscheidingen op hoeken grenzend aan het openbaar gebied worden gevormd door gemetselde muren van circa 1.80 hoog. Dit past bij de stedelijke uitstraling. De muur vormt één geheel met de architectuur. Variatie in de muur kan ontstaan door reliëf in het metselwerk, ramen of openingen.
- De erfafscheiding aan de achterzijde is beeldbepalend voor de uitstraling van het parkeerhof. De erfafscheiding bestaat uit bergingen in één kleur. Tussen de bergingen worden begroeide hekwerken van circa 1.80 m. hoog of hagen toegepast.
- Verder staan er op elk parkeerhof enkele bomen.

Beeldmerk/tussenschaal

De stedelijke uitstraling van de hoofdstructuur wordt bereikt door wandvorming, gevelgeleding, ritmiek en variatie. Stedelijke panden aan de randen en aan de laan hebben een statige uitstraling. Tegelijkertijd wordt stedelijkheid ook gedefinieerd door variatie op de tussenschaal. Dit zijn details die variatie aanbrengen in een rij woningen.

Statige uitstraling wordt bereikt door:

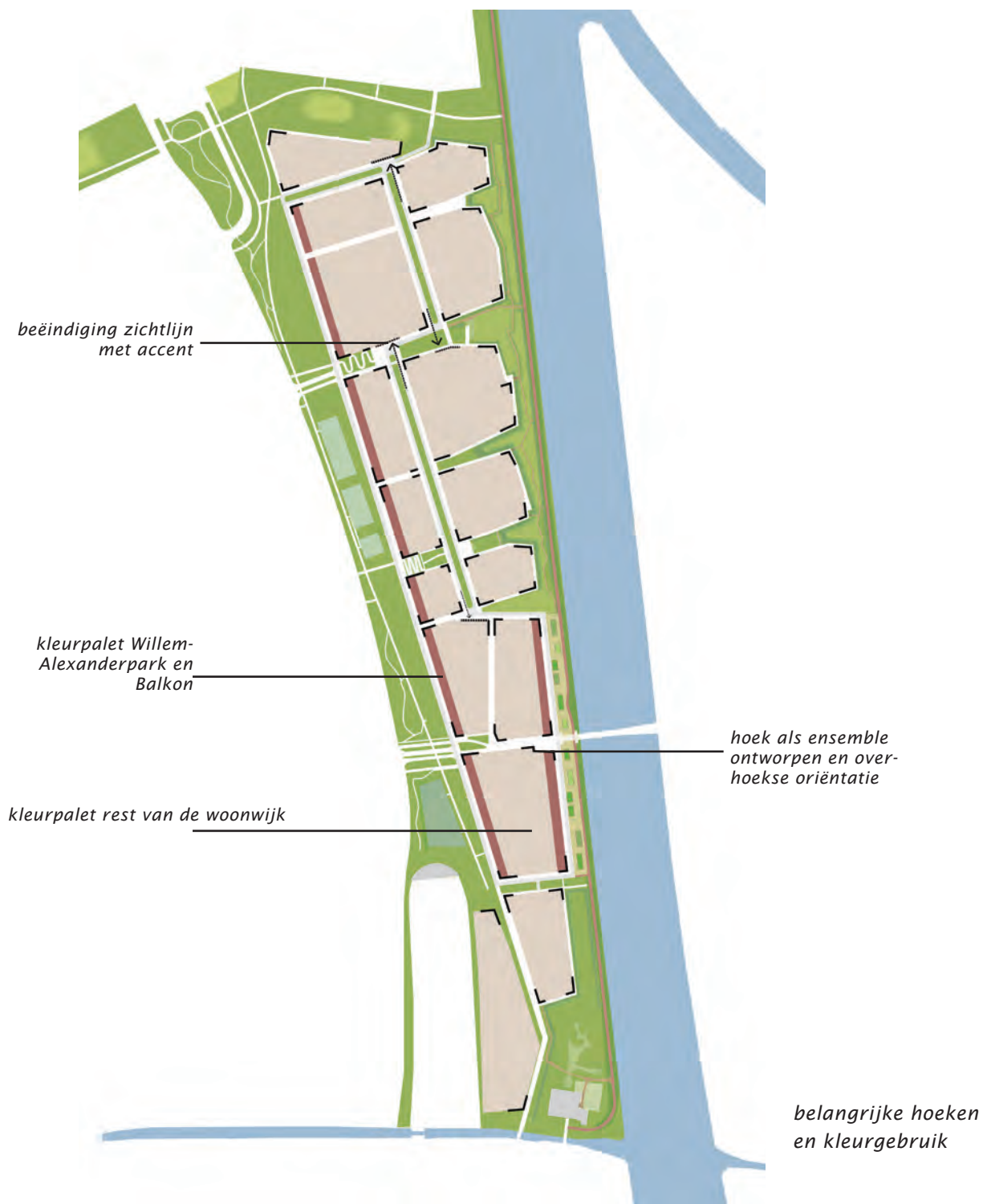
- Een verticale geleding die wordt versterkt door hoge voordeuren en een hoog opgetrokken gevel.

Variatie op de tussenschaal wordt bereikt door:

- Lichte kaders om de kozijnen (voor deur, dakkapel, raamkozijn). Deze refereren aan de kaders zoals ze in de binnenstad voorkomen. Ook in Oog in Al komen kaders om de ramen voor. De overige kozijnen vallen qua kleur meer weg in de gevel. Elke woning of korte rij heeft ten minste één ingekaderd raam.



gevelstoepen



overhoekse oriëntatie

Vershil

Verschillen binnen de woonwijk ontstaan door uitzonderingen op markante plekken.

Complexen

In de binnenstad van Utrecht, maar ook in het naastgelegen Oog in Al komt het contrast voor tussen de maat van een complex en de kleine korrel van de woning. In Leeuwesteyn is het mogelijk een aantal complexen te realiseren. Een complex heeft een afwijkende typologie, bv een appartementencomplex, of een afwijkende functie, bv onderwijs). Deze complexen hebben niet de geleiding op pandniveau, maar zijn robuuste onderbrekingen in het fijnmazige weefsel. Per ontwikkelveld mag er één complex gerealiseerd worden dat niet groter is dan een kwart van het veld. De school en het ontwikkelveld de Wiel zijn hierop een uitzondering.

Hoeken

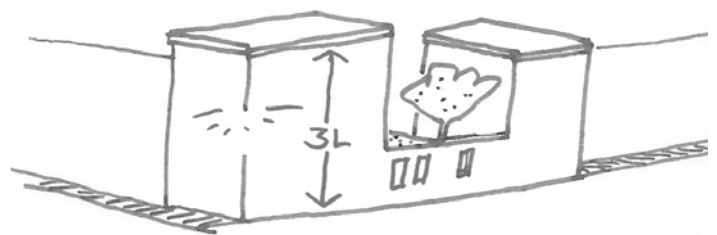
Een hoek bestaat uit twee woningen verbonden door een tuinmuur of een gesloten hoek door bebouwing. De hoek wordt als ensemble ontworpen. Elke hoek heeft één woning van drie lagen hoog, de andere mag twee lagen en een kap zijn.

Accenten

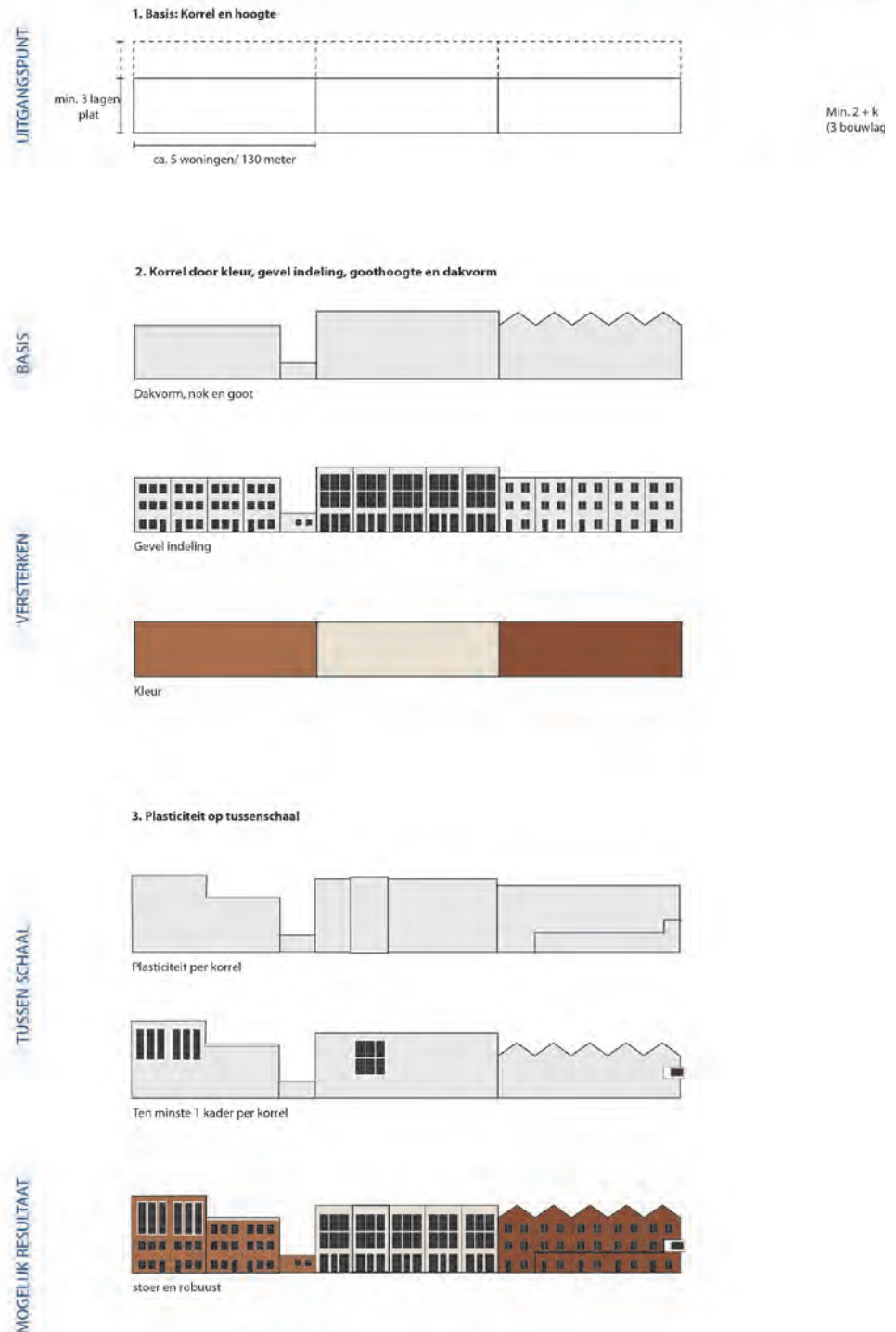
Op drie plekken maakt de laan een knik en kijk je vanuit de weg op de bebouwing. Deze bebouwing is markant en het front minimaal drie lagen hoog. De bebouwing aan het Willem-Alexanderpark en het Balkon is stedelijker en robuuster dan de bebouwing aan de laan en het Oeverpark. Afwisseling in bouwhoogte door accenten die één bouwlaag hoger zijn dan de aanliggende bebouwing, zijn hier wenselijk. Door het hoogteverschil binnen het bouwblok te benutten voor parkeren, is hier verdichting mogelijk. Deze hoogteaccenten zijn gesitueerd op plekken waar de bebouwing een belangrijke bijdrage kan leveren aan de oriëntatie binnen de woonwijk, de identiteit van de plek, sociaal veilige (fiets)routes en er kansen zijn vanuit bezonning en uitzicht. Een accent vraagt soms om een appartementenprogramma en een aanzienlijke hoogte, maar kan ook een architectonisch of bouwmassa accent zijn.



hoek als ensemble ontworpen



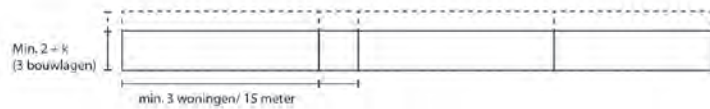
Willem Alexanderpark en het Balkon



samenvattend schema voor de verschillende deelgebieden

Oeverpark

1. Basis: Korrel en hoogte



2. Korrel door dakvorm of goothoogte

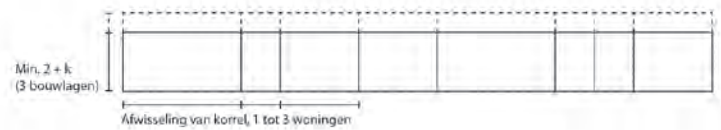


3. Plasticiteit op tussenschaal

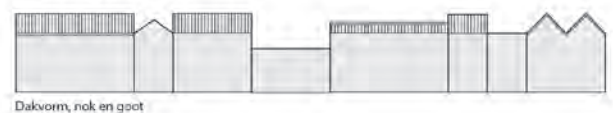


Laan

1. Basis: Korrel en hoogte



2. Korrel door goothoogte en dakvorm, ondersteund door kleur



3. Plasticiteit op tussenschaal





inspiratie school



inspiratie A2 locatie



inspiratie horeca in Stadsbos Leeuwesteyn

4.3. Ambitie bijzondere plekken

Enkele plekken in het stedenbouwkundig plan verdienen bijzondere aandacht.

Onderwijsvoorziening

De onderwijsvoorziening krijgt een centrale, goed bereikbare plek in Leeuwesteyn in de buurt van de sportvelden aan het Willem-Alexanderpark. Het cluster vormt één architectonische eenheid. De onderwijsvoorziening wordt in de beeldregie gezien als 'complex' en onttrekt zich daarmee aan de fijnmazige opzet van de laan en de daarbij omschreven korrelgrootte. De bouwmassa hoeft niet te voldoen aan de gestelde hoogtes, maar heeft wel accenten ter plaatse van de op de kaart aangegeven plekken. De onderwijsvoorziening heeft representatieve gevels met een entree aan het Willem-Alexanderpark en de Laan. De bebouwing sluit aan op de gekozen lijn van kleur- en materiaalgebruik. Eventuele blinde gevels (sporthal) of zichtbare daken kunnen met groen bekleed worden of door toepassing van andere middelen een aantrekkelijk beeld gegeven worden. Naast de onderwijsvoorziening zelf is er ruimte gereserveerd voor de maatschappelijke programma's van het kindercluster. Deze voegt zicht in hoogte, korrel en materiaal tussen de woningbouw. Buitenruimten zijn aan de binnenkant van het bouwblok gesitueerd, de entrees aan de straat / de openbare zijde. Tussen deze voorzieningen en het onderwijscluster mag architectonische samenhang bestaan.

De Wiel: bouwblok A2

Het programma op deze locatie bestaat uit voorzieningen en appartementen. Dit wordt mogelijk gefaseerd ontwikkeld. Het bouwblok is een samengesteld volume dat oogt als een complex, of het bestaat uit verschillende bouwmassa's die samen een architectonisch ensemble vormen. Vanaf verschillende kanten op verschillende hoogtes is het goed zichtbaar. Het complex is 'alzijdig', dit betekent dat het naar alle zijden van de kavel een representatieve uitstraling heeft. De bebouwing grenst aan de Leidsche Rijn met daarlangs het fietspad. Dit is een aanleiding om hier een zorgvuldige uitstraling/recreatieve functie te realiseren. In het verlengde van de Rijnkennemerlaan wordt een blikvanger gerealiseerd. Het complex loopt op vanuit de Leeuwesteyn zijde. Het complex doet mee in de gekozen lijn van kleur- en materiaalgebruik. Voor het parkeren op eigen terrein kan gebruik worden gemaakt van het aanwezige hoogteverschil.

Stadsbos Leeuwesteyn

Dit is de plek voor een initiatief met een recreatieve trekker langs de (regionale) fietsroute en het kanaal. Het Stadsbos en het gebouw bieden mogelijkheden voor verschillend sociaal-maatschappelijk, recreatief gebruik en/of horeca. Het bestaande gebouw kan gehandhaafd worden of gesloopt en nieuw gebouwd. Het gebouw moet een alzijdige uitstraling krijgen. Door het gebouw aan de kanaalzijde meer transparant te maken krijgt het een oriëntatie op het kanaal. Aansluitend op het gebouw kan aan het kanaal of aan de Stadsboszijde een terras worden gecreëerd. Hierbij mag geen conflict ontstaan met de recreatieve route langs het kanaal. Het gebouw is bereikbaar via de hogergelegen weg in Leeuwesteyn waarlangs geparkeerd kan worden. Toegankelijkheid is daarbij een aandachtspunt; een hellingbaan zal zorgvuldig moeten worden ingepast tussen de bestaande bomen. Daarnaast moet aan de herkenbaarheid van de entree van het gebouw vanaf deze zijde specifieke aandacht worden besteed. Laden en lossen en parkeren voor minder validen kan via de zuidzijde, over de Leidsche Rijn.





*impressie inrichting oeverpark
(plaatsing bomen indicatief)*



referentie steil talud met trap



referentie trap met hellingbaan



referentie helling met sierbeplanting

5. Een herkenbare wijk

5.1. Onderscheidend openbaar gebied

De buitenruimte van Leeuwesteyn speelt een belangrijke rol in de herkenbaarheid en de identiteit van de woonwijk. Door de ligging aan parken, het Amsterdam-Rijnkanaal en het behoud van een groot aantal bestaande bomen heeft de woonwijk een groene uitstraling. Daarnaast is het hoogteverschil en de aanwezigheid van trappen, hellingen en taluds kenmerkend. Ronduit Utrechts is de woonwijk door zijn contrasten in brede, formele straten en lanen en in informele en besloten stegen en erfjes. Tenslotte zijn er een aantal bijzondere plekken, de parels van de woonwijk. Voor deze vier thema's worden hieronder de uitgangspunten benoemd voor de concrete uitwerking in inrichtingsplannen. De toegevoegde afbeeldingen geven een indruk van de gewenste sfeer per thema.

De parken

Leeuwesteyn wordt omgeven door parken met ieder een eigen karakter en gebruik.

- Het Willem-Alexanderpark is reeds gerealiseerd en een typisch gebruikspark met ruimte voor wandelen, skaten en sporten, met daarvoor geschikte ondergronden (asfalt, gemaaid gazon). Door de ligging op het tunneldak is het niet mogelijk grote bomen te planten in het park en wordt het groene karakter bepaald door bloemen, grassen en lage beplanting. Leeuwesteyn zal een belangrijke bijdrage leveren aan de sociale veiligheid in het park.
- Het Oeverpark wordt juist gekenmerkt door hoog opgaande beplanting en volwassen bomen. In de eerste 30 meter langs het Amsterdam-Rijnkanaal blijft een groot deel van de bestaande bomen en onderbeplanting staan voor behoud van bestaande flora en fauna in de woonwijk en ten behoeve van de ecologische verbinding. Op enkele strategische plekken worden doorzichten door het ruige groen gemaakt naar het kanaal. Het park is een meer natuurlijk park met ruig groen. Omdat de ondergrond in de lage delen nat kan zijn is gekozen voor het uitvoeren van paden als vlonderpaden boven het maaiveld, die in alle jaargetijden begaanbaar moeten zijn.
- De groene vizieren zijn de ruimtes tussen de ontwikkelvelden. Zij bestaan uit terrassen op verschillende niveaus. Onderdeel van de vizieren zijn de steile taluds naar de ontwikkelvelden met paden bovenlangs. Op enkele plekken bevinden zich trappen naar het lagere niveau. In de lengterichting van de vizieren lopen enkele paden en bevinden zich speel- en ontmoetingsplekken. In de vizieren staan bomen en sierbeplanting, zonder een belemmering te zijn in de doorzichten.
- Het Stadsbos is het meest dicht beplante deel van Leeuwesteyn. Tussen de bomen wordt onderbeplanting verwijderd, zodat ruimte ontstaat om paden aan te leggen. Het kanaal is zichtbaar tussen de bomen door.

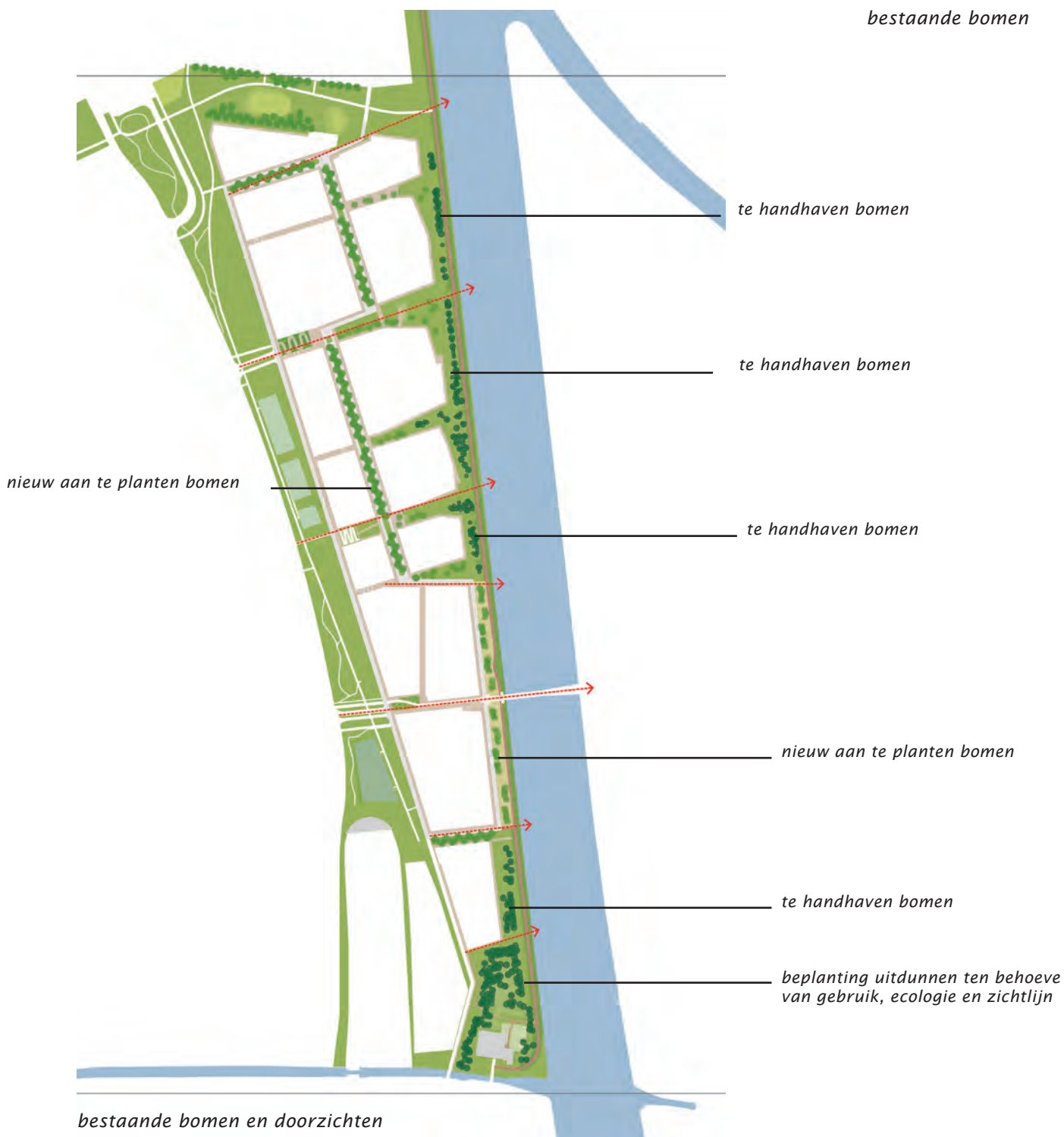
Hoogteverschillen oplossen

In Leeuwesteyn worden de hoogteverschillen in de openbare ruimte op verschillende manieren opgelost.

- Taluds zijn zo steil mogelijk, 1:1,5. Hierdoor zijn het herkenbare en opvallende elementen die weinig ruimte vragen. Trappen reguleren hier het gebruik.
- Wegen en fietsroutes zijn juist flauw en garanderen de toegankelijkheid.
- In de stegen bevinden zich trappen. Dit sluit aan op het stenige karakter van de woonvelden en kost weinig ruimte. Door in de lengterichting een verdiepingshoogte hoogteverschil te creëren ontstaat een verrassend perspectief op bijvoorbeeld de kruinen van bomen. Op een manier die ook aan de gracht in de binnenstad te ervaren is.
- Tenslotte zijn er straten die op één oor liggen waardoor op een onopvallende manier hoogte wordt gewonnen. Ook kan hiermee gestuurd worden in de richting waarin regenwater weg stroomt.



bestaande bomen



Contrasten in straten

Een kenmerk uit het hoofdstuk Ronduit Utrecht is het contrast tussen smalle en brede openbare ruimtes. In Leeuwesteyn is er voor gekozen iedere straat nadrukkelijk een smal of een breed profiel te geven om hier op aan te sluiten.

- Stegen en erven zijn maximaal 8 meter breed. Gevels en bestrating, uitgevoerd als één vloer met zo min mogelijk obstakels, vormen samen de straatruimte. De stegen hebben een intiem karakter met een sobere inrichting. In de bestrating kunnen elementen worden toegepast die uitdagen tot spelen, bv een hinkelbaan.
- De laan is juist breed; totaal 24 meter met een middenberm van ca 7,5 meter. In de laan bevindt zich de afvalinzameling en bezoekersparkeren. Door het groen in de middenberm uit te voeren als hagen met een dubbele rij bomen, wordt samenhang gebracht in de veelheid van inrichtingselementen. Het Balkon is een bijzonder onderdeel van de laan. De rijbaan gaat door, maar de inrichting is afwijkend met in plaats van een middenberm een breed trottoir aan de zijde van het kanaal, met daarin grote plantvakken.

Parels in de openbare ruimte

Er is een aantal bijzondere plekken die qua inrichting afwijkend zijn. Zij leveren een belangrijke bijdrage aan de identiteit van de woonwijk en het beleven van de hoogteverschillen met uitzicht op de stad.

- In het verlengde van de noordelijke auto ontsluiting aan de Stadsbaan slingert zich tussen de bebouwing een pad naar beneden. Hierdoor is ook met de fiets het hoogteverschil op een aangename manier te overbruggen. De ruimte daaromheen wordt ingeplant met rijk bloeiende sierbeplanting en vaste planten waardoor het beeld ontstaat van een bloemenzee waarin je naar beneden zeilt.
- Een tweede brede steeg, tegenover de ontsluiting van Hoge Weide aan de Stadsbaan, bevindt zich een brede trap gecombineerd met een helling. Hier uitgevoerd als een meer architectonisch element.
- Tussen het Amsterdam-Rijnkanaal en de fietsbrug bevindt zich een trap. Bovenaan de trap is er een fantastisch uitzicht op de stad en over het kanaal. Hier wordt letterlijk een balkon gerealiseerd.
- Bij trappen en stegen kan bovengronds afstromend water hoogteverschillen zichtbaar maken en als educatief of speelelement bijdragen aan de identiteit van de woonwijk.

5.2. Een groene wijk (bomenparagraaf)

Leeuwesteyn is een wijk die herkenbaar is door zijn vele groen. Groen door de verschillende aan de randen gelegen parken, groen in de doorzichten tussen het hoge en het lage deel van de woonwijk en groen door het inpassen van bestaande bomen. Bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan is er naar gestreefd zoveel mogelijk van het bestaande groen te kunnen behouden. Daarnaast worden nieuwe bomen aangeplant.

Inventarisatie bestaande bomen

Alle bomen in het plangebied, met een stamdiameter van 15 centimeter of meer, zijn geïnventariseerd, de volledige bomeninventarisatie maakt geen onderdeel uit van dit stedenbouwkundig plan maar is als apart document op te vragen. Een deel van de geïnventariseerde bomen kan als gevolg van het ophogen van het terrein, nodig om een goede aansluiting en voldoende toegankelijkheid van de woonwijk te kunnen garanderen, niet behouden blijven. In totaal kunnen circa 250 bestaande bomen worden behouden rondom het informatiecentrum Leidsche Rijn en langs het kanaal. Hierbij is rekening gehouden met de kwetsbaarheden van de bestaande bomen, het plaatselijk uitdunnen van beplanting ten behoeve van biodiversiteit, sociale veiligheid, aanleg voorzieningen en om doorzichten mogelijk te maken naar het kanaal en Utrecht stad.

Nieuwe bomen

Van de bestaande bomen moeten er veel gerooid worden. Ter compensatie daarvan worden circa 250 nieuwe bomen aangeplant waarvan 200 in het openbaar gebied. De nieuwe aanplant in de laan bestaat uit een assortiment van bomen. Hiermee wordt aangesloten op het karakter van de bestaande beplanting in Leeuwesteyn waar ook verschillende bomen en struiken door elkaar voorkomen. In de bouwvelden worden daarnaast totaal circa 50 nieuwe bomen aangeplant.



mogelijke laanbomen; gemengd assortiment voor de laan



referentie water zichtbaar in openbaar gebied



referentie groene inrichting Balkon



referentie beplanting; gemaaid gras



referentie beplanting bij het Balkon



referentie van de inrichting bij het infocentrum



referentie steeg / woonerf met zicht op kanaal

Stadsbos Leeuwesteyn

In Stadsbos Leeuwesteyn, rondom het huidige Informatiecentrum Leidsche Rijn staan onder meer linden, groepjes zomereiken en beeldbepalende groepjes beuk. Aan de westkant zijn houtsingels met inheemse beplanting waarin exemplaren van gewone es, zwarte populier en zomereik aanwezig zijn. Bij een nieuwe invulling van het gebouw en ander gebruik van de omliggende ruimte wordt een groot deel van de huidige bomen ingepast. Om het Stadsbos toegankelijk te maken worden brede paden aangelegd. Bij de ligging van de paden wordt rekening gehouden met staat van de bestaande bomen en de mogelijkheid om de Eikenprocessierups te bestrijden. In de toekomst zal het bos recreatief gebruikt worden voor spelen en wandelen. De paden en speelvoorzieningen zullen een natuurlijke uitstraling hebben, die aansluit bij de huidige kwaliteiten

Oeverpark

In de zone langs het Amsterdam-Rijnkanaal wordt in de eerste 30 meter een groot deel van de bestaande bomen ingepast. De onderbeplanting blijft hier deels staan voor behoud van bestaande flora & fauna in de woonwijk. Op strategische plekken worden doorzichten door het groen gemaakt naar het kanaal.

In het noordelijk gedeelte zorgt een bosplantsoensingel langs de dijk van het Amsterdam-Rijnkanaal voor een afwisselend beeld van losse bomen met onderbeplanting. Dit zijn overwegend gewone essen en zomereiken met incidenteel een iep of een els. De onderbeplanting bestaat veelal uit meidoorn en vlier. Meer naar het zuiden, in de richting van het Balkon, is een aanplant van drie verschillende bostypen. Het eerste bostype bestaat voornamelijk uit gewone es en zwarte els, met als onderbegroeiing meidoorn en vlier. In het tweede en derde bostype is de gewone esdoorn dominant. In alle drie de typen komt ook zomereik voor. In het Oeverpark zullen veel bomen met onderbeplanting gehandhaafd worden. Door de aanleg van vlonderpaden wordt de toegankelijkheid gereguleerd en kunnen de ecologisch meest kwetsbare gedeelten ontzien worden.

Laan (hoofdontsluiting)

De laan vormt een herkenbaar element in de woonwijk. Binnen de woonwijk heeft de laan een groene middenberm met daarin een dubbele bomenrij. In de randen wordt het beeld van de laan bepaald door het groen van het aanliggende gebied: Willem-Alexanderpark en het Amsterdam-Rijnkanaal.

De bomenrij bestaat uit twee of drie verschillende type bomen met een vergelijkbare eindhoogte. Te denken valt aan één basisboom aangevuld met variëteiten van Linde, Esdoorn, Amberboom, Haagbeuk, Iep en Valse Christusdoorn. In de nabijheid van de school wordt rekening gehouden met bomen die een effect hebben op hooikoortspatiënten.

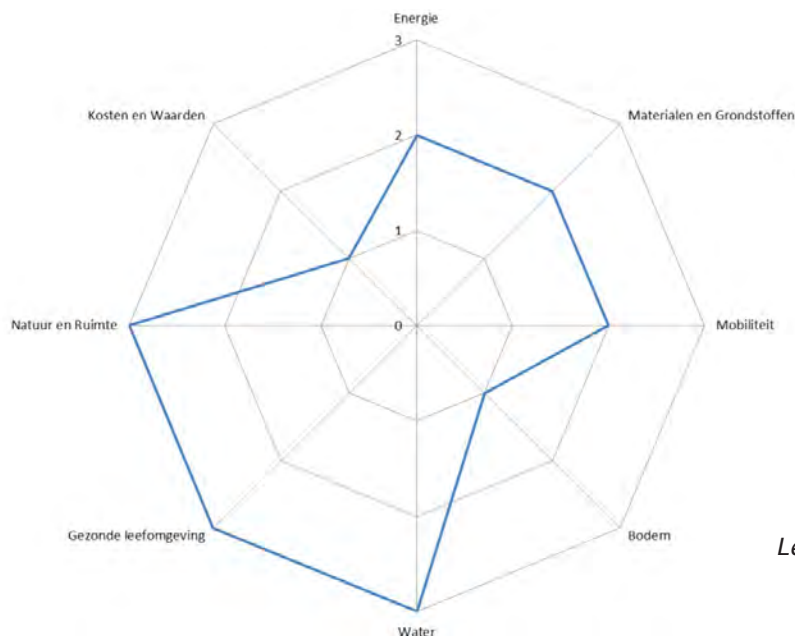
Balkon

Op het Balkon rondom de fietsbrug kunnen de bestaande bomen niet blijven staan vanwege de aanlanding van de fietsbrug en het verwijderen van de loze Rijnkennemerwaterleiding. In de nieuwe situatie komen hier plantvakken met kleurrijke sierbeplanting en groepen bomen. Deze beplanting zorgt samen met de oever voor de continuïteit van het groen langs het water.

Groene vizieren

De groene vizieren verbinden het Willem-Alexanderpark met het Oeverpark langs het Amsterdam-Rijnkanaal. Het Willem-Alexanderpark heeft door de toepassing van diverse vormen van sierbeplanting een culturele uitstraling, terwijl het Oeverpark met de te handhaven bomen met onderbeplanting een meer natuurlijke uitstraling heeft.

In de groene vizieren is dit contrast merkbaar. Ter plaatse van de entrees van de woonwijk wordt in aansluiting op het Willem-Alexanderpark kleurrijke beplanting toegepast, die de binnenkomst tot een genot en belevenis maken. In het middengedeelte van de vizieren, ter plaatse van de laan, is de sierbeplanting meer ingetogen. In het Oeverpark sluit de nieuwe beplanting meer aan op de reeds aanwezige beplanting.



Leeuwesteyn in de omgevingswijzer

De omgevingswijzer

In het kader van duurzame, gezond stedenbouw is voor het palen van de duurzaamheidsambitie voor Leeuwesteyn gebruik gemaakt van de methode "Omgevingswijzer". Aan de hand van 12 thema's wordt de locatie-specifieke informatie geïnventariseerd: ecologie & biodiversiteit, water, het vestigingsklimaat voor bevolking en bedrijvigheid, de sociale relevantie, welzijn, energie & materialen, ruimtegebruik, bodem, ruimtelijke kwaliteit, mobiliteit en investeringen. Na de verkenningfase wordt het ambitieniveau bepaald door gezamenlijk middels een duurzaamheidsweb een prioritering aan te geven binnen de thema's. Op deze manier wordt duurzaamheid gestimuleerd op een wijze die bij de betreffende locatie past. Voor Leeuwesteyn hebben de thema's Water, Gezonde leefomgeving en Natuur & Ruimte de hoogste prioriteit gekregen.

Gezonde leefomgeving: creëren

De gezonde mobiliteit, het stimuleren van fietsen, wandelen, spelen en bewegen, de buitenruimte die uitnodigt tot verblijven en ontmoeten, het slimme evenwicht tussen natuur en de bebouwing, dragen allen bij aan de gezonde leefomgeving in Leeuwesteyn.

Natuur & Ruimte: behouden en creëren

Een deel van de bestaande bomen en beplanting in Leeuwesteyn wordt geïntegreerd in de woonwijk. De ecologische biodiversiteit wordt zoveel mogelijk in stand gehouden en bevordert door behoud van onderbeplanting en variatie in beheer. Het groen langs de randen van de woonwijk wordt de woonwijk ingetrokken en verbindt de omliggende parken met elkaar. De bomen die worden gekapt voor de bouw worden waar mogelijk hergebruikt en komen deels terug als natuurspeelplekken.

De woningen moeten minimaal een gevelzone (privé stoepje) krijgen waar ruimte is voor gevelbeplanting en potten met planten en bloemen. De kwaliteit van de inrichting van de binnenterreinen wordt meegenomen bij de selectie van een plan.

De bouwwerkzaamheden worden gefaseerd uitgevoerd. De zone langs het Amsterdam- Rijnkanaal wordt aangemerkt als zone waar geen werkzaamheden plaatsvinden tijdens de bouw. Dit biedt dieren die in de woonwijk leven de mogelijkheid om de woonwijk te ontvluchten.

Water: creëren

Water speelt een bijzondere rol in de woonwijk. Natuurlijk is er het Amsterdam-Rijnkanaal dat uitnodigt tot een wandeling, hardlopen of tot het kijken naar de passerende schepen. De ligging aan het water en de zichtbaarheid van water bepalen mede de identiteit van de woonwijk. Water in combinatie met hoogteverschillen kunnen leuke speelplekken voor de kinderen worden en stimuleren het buitenspelen. In Leeuwesteyn is een watersysteem waarbij schoon hemelwater zoveel mogelijk wordt teruggebracht in de natuur.

Elk bouwblok moet een eigen oplossing bieden voor een deel van zijn wateropgave door bijvoorbeeld water passerende materialen, groene daken, kratten etc. Onder de grond komt een gescheiden rioolsysteem waarin regenwater door de infiltratiebetonnen buizen makkelijk een weg vindt in de bodem.

Energie: verbeteren

Leeuwesteyn is een energiebewuste wijk, waar energiezuinig wonen wordt gestimuleerd. De ambitie voor Leeuwesteyn

5.3. Een duurzame wijk

Leeuwesteyn wordt een duurzame wijk waar energie opwekken eerder regel is dan uitzondering, elektrisch rijden wordt gefaciliteerd, energieneutraal wonen wordt gestimuleerd via score bij tenders, water op eigen terrein wordt opgevangen en gebruik wordt gemaakt van duurzame en recyclebare materialen in de openbare ruimte. Een gebied met balans tussen natuur en bebouwing en een fijnmazig netwerk van wandel- en fietsverbindingen.

Tijdens de planvorming van het Stedenbouwkundig plan is gebruik gemaakt van de methode “Omgevingswijzer” om met diverse deskundigen tot een gezamenlijk integraal advies te komen voor de duurzaamheidsambitie voor Leeuwesteyn. Hierbij is door adviseurs van verschillende disciplines, waaronder o.a. Milieu, Water, Stedenbouw, Uitgifte en Civiel, gezamenlijk een prioritering aangegeven middels een duurzaamheidsweb binnen de hieronder beschreven duurzaamheidsthema's. Deze methode leidt tot ambities die duurzaamheid stimuleren op een wijze die past bij de kenmerken van het gebied, zoals het hoogteverschil.

Bij de uitgifte van de gronden vormt duurzaamheid een belangrijk selectiecriteria.

is om beter te scoren dan de huidige landelijke EPC normen, vooruitlopend op de wettelijke verplichting van energieneutrale woningen in 2020. Bouwplannen met energie neutrale woningen (EPC 0) scoren hoger op het criterium Duurzaamheid bij de selectie van bouwplannen.

Ambitie is om het elektriciteitsnet zo aan te leggen dat afnemen en aanleveren op een slimme manier mogelijk is. Elektrisch rijden wordt gestimuleerd door zoveel mogelijk woningen privé of gezamenlijk te voorzien van een oplaadvoorziening. Op termijn kunnen de accu's van deze elektrische auto's helpen bij het opslaan en slim benutten van duurzame energie.

In het stedenbouwkundig plan Leeuwesteyn is in lijn met de andere deelgebieden van Leidsche Rijn ruimte in de ondergrond gereserveerd voor stadsverwarming. Er wordt onderzocht of er in plaats van stadsverwarming ook alternatieve mogelijkheden van warmtelevering voor de hand liggen in het hele deelgebied of delen daarvan. Bij de afweging voor eventuele alternatieve methoden van warmtelevering is onder andere van belang dat deze moeten aansluiten bij de in het SP neergelegde duurzaamheidsambitie voor Leeuwesteyn.

Mobiliteit: verbeteren

De verkeersstructuur van de wijk moet zo worden ingericht dat het uitnodigt om te lopen of met de fiets naar de supermarkt, school of sportvereniging te gaan. De nieuwe fietsbrug en de inventieve oplossingen om het hoogteverschil in de wijk te overbruggen nodigen uit tot bewegen.

Het NS station Leidsche Rijn Centrum ligt op loop/fietsafstand van Leeuwesteyn.

Door de aanleg van goede oplaadvoorzieningen wordt elektrisch rijden gefaciliteerd.

Materialen en grondstoffen: verbeteren

In Leeuwesteyn zal bewust worden omgegaan met materialen en grondstoffen. Dat komt bijvoorbeeld naar voren in het materiaalgebruik in de openbare ruimte. Alleen verharding als het nodig is en bij voorkeur waterpasserend uitgevoerd, hergebruikt puin uit de regio als onderverharding.

De bomen die worden gekapt voor de bouw worden hergebruikt en komen deels terug als natuurspeelplekken.

Gescheiden afvalinzameling wordt gestimuleerd door in bouwplannen plekken voor minicontainers te ontwerpen.

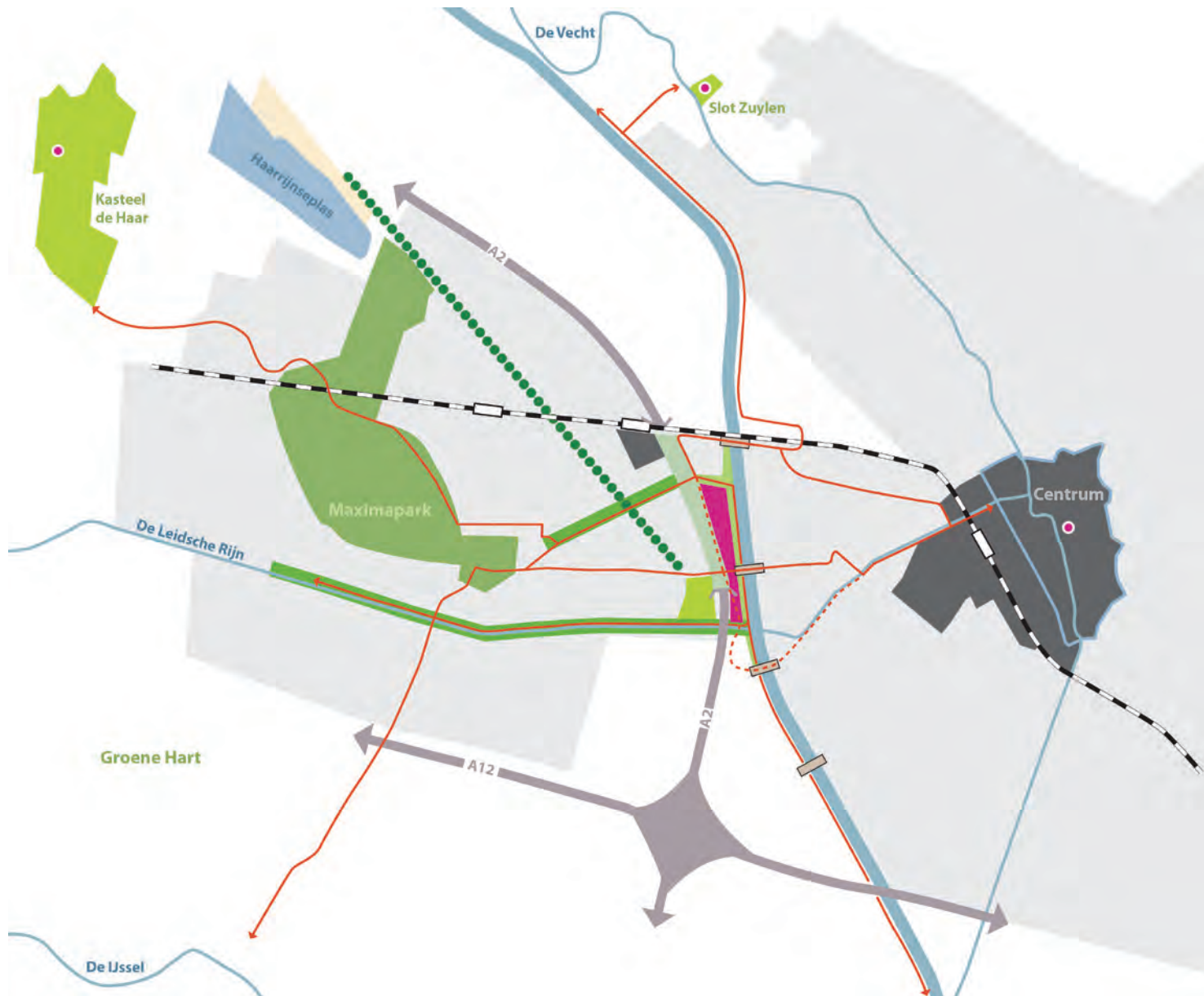
Bodem: verbeteren

De grond die wordt gebruikt voor het overbruggen van het hoogteverschil, wordt zoveel mogelijk uit de regio gehaald.

Kosten & Waarden:

In het stedenbouwkundig plan Leeuwesteyn is met bovenstaande uitwerking van de thema's een hoge duurzaamheidsambitie neergelegd. Met dit plan wordt Leeuwesteyn een gebied waar energie opwekken eerder regel is dan uitzondering, energie neutraal bouwen (EPC 0) wordt gestimuleerd, elektrisch rijden wordt gefaciliteerd, materiaal wordt hergebruikt en water op eigen terrein wordt opgevangen. Een gebied met balans tussen natuur en bebouwing en een fijnmazig netwerk van wandel- en fietsverbindingen. Leeuwesteyn wil voorop lopen op het gebied van duurzaamheid, binnen hetgeen dat bouwkundig en financieel haalbaar is.

In de openbare ruimte wordt gezocht naar ketenintegratie, waarmee gekozen wordt voor oplossingen die ook op de lange termijn in beheer en onderhoud de beste en voordeligste oplossingen zijn.



groengebieden in de omgeving goed bereikbaar per fiets



uit ARK visie: impressie ontmoetingsplek aan kanaal

5.4. Een gezonde wijk

Het ontwerpen van een nieuwe woonwijk biedt kansen voor de gezondheid van de toekomstige bewoners. De ambitie voor Leeuwesteyn is een wijk te realiseren waarbij een aangename, groene leefomgeving uitnodigt tot een gezonde leefstijl.

Bewegen stimuleren

De inrichting van Leeuwesteyn met een fijnmazig netwerk van wandel- en fietsverbindingen in en rondom de woonwijk, biedt toekomstige bewoners de mogelijkheid om 'rondjes' door de woonwijk te maken. Het fietsnetwerk, met een aantal 'shortcuts' naar de Stadsbaan, de route langs het kanaal en de fietsbrug naar Oog in Al in combinatie met de hoofdontsluiting met twee ontsluitingen op de stadsbaan, zal het gebruik van de fiets stimuleren. Ook de nabijheid en goede bereikbaarheid van voorzieningen en openbaar vervoer draagt hieraan bij.

Buitenspelen in de woonwijk wordt gestimuleerd in autoluwe gebieden in de bouwblokken, door de aanleg van speelvoorzieningen in de openbare ruimte en de al aanwezige sport- en speelmogelijkheden die het Willem-Alexanderpark biedt. Ondanks hoogteverschillen is het openbaar gebied toegankelijk voor mensen met een rollator, kinderwagen e.d. Om de bereikbaarheid te vergroten worden trappen waar mogelijk gecombineerd met hellingbanen.

Lucht en geluid

In zijn algemeenheid is door de overkapping van de A2 het leefklimaat op gebied van geluid en luchtkwaliteit voor grote delen van Leidsche Rijn en Oog in Al sterk verbeterd. Door het faciliteren en stimuleren van elektrisch rijden draagt Leeuwesteyn hier verder aan bij. De A2 en het Amsterdam-Rijnkanaal zijn belangrijke geluidsbronnen in Leeuwesteyn. Bij inpassing van functies moet goed naar de luchtverontreiniging en geluidsbelasting gekeken worden. om toekomstige bewoners hiertegen te beschermen. Denk hierbij aan de realisatie van bijvoorbeeld geluidsluwe gevels langs de A2. In Leeuwesteyn kunnen geen gevoelige bestemmingen als eerstelijns bebouwing binnen 50m van drukke verkeerswegen (>10.000 mvt/etm) en drukke vaarwegen worden gerealiseerd. De locaties voor de onderwijsclusters liggen minimaal 300m van de A2, waarmee wordt voldaan aan de minimale afstand van 100-300 m tot snelwegen voor de gevoelige bestemming, plaatsen waar kinderen langdurig verblijven. Voor het deel direct aan de tunnelmond wordt gekeken naar passende functies en gestreefd naar een zo optimaal mogelijk leefklimaat.

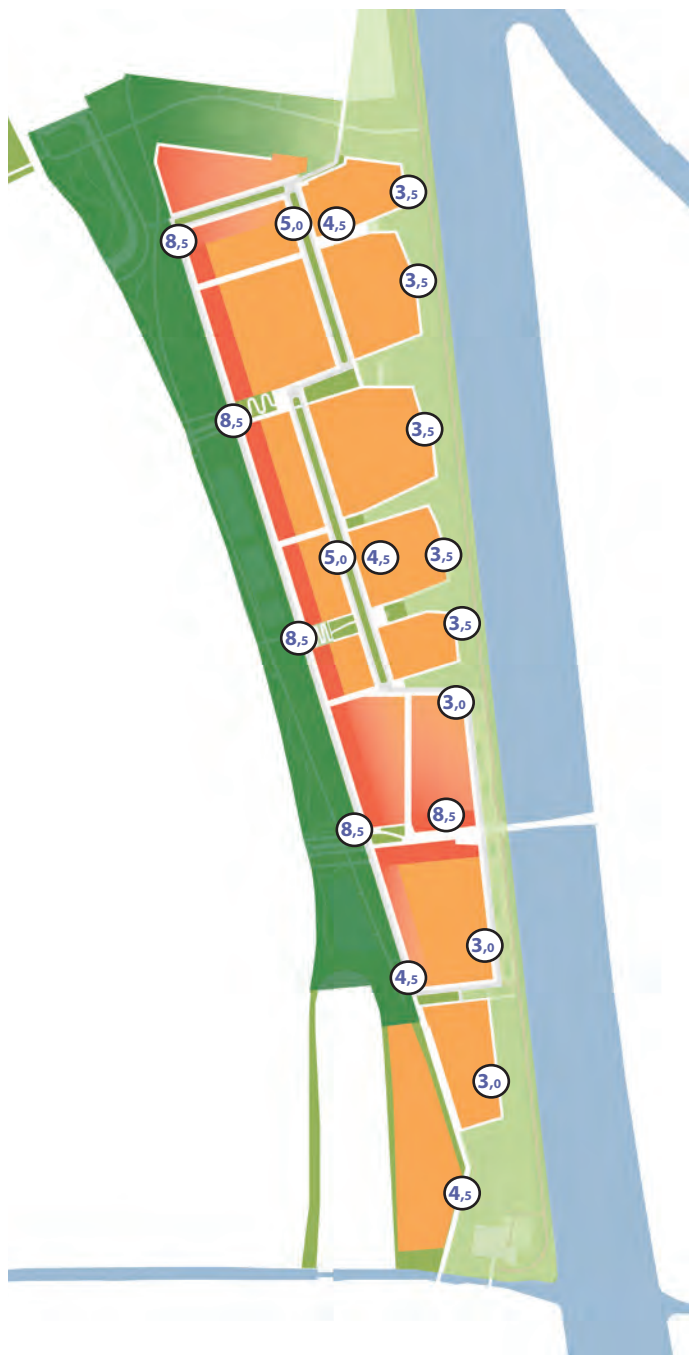
Groen en ontmoeten

Groen werkt op verschillende manieren bevorderlijk voor de gezondheid (welbevinden, verminderen stress, stimuleren bewegen, stimuleren ontmoeting). In Leeuwesteyn is en wordt voldoende groen, water en natuur gecreëerd door behoud van bestaande bomen, aanleg van de groenen vizieren en met de aanwezigheid van het Willem-Alexanderpark, het Amsterdam-Rijnkanaal, het Oeverpark en Park Leeuwesteyn. Bij de inrichting van de groene gebieden wordt rekening gehouden met biodiversiteit en een sociaal veilige openbare ruimte.

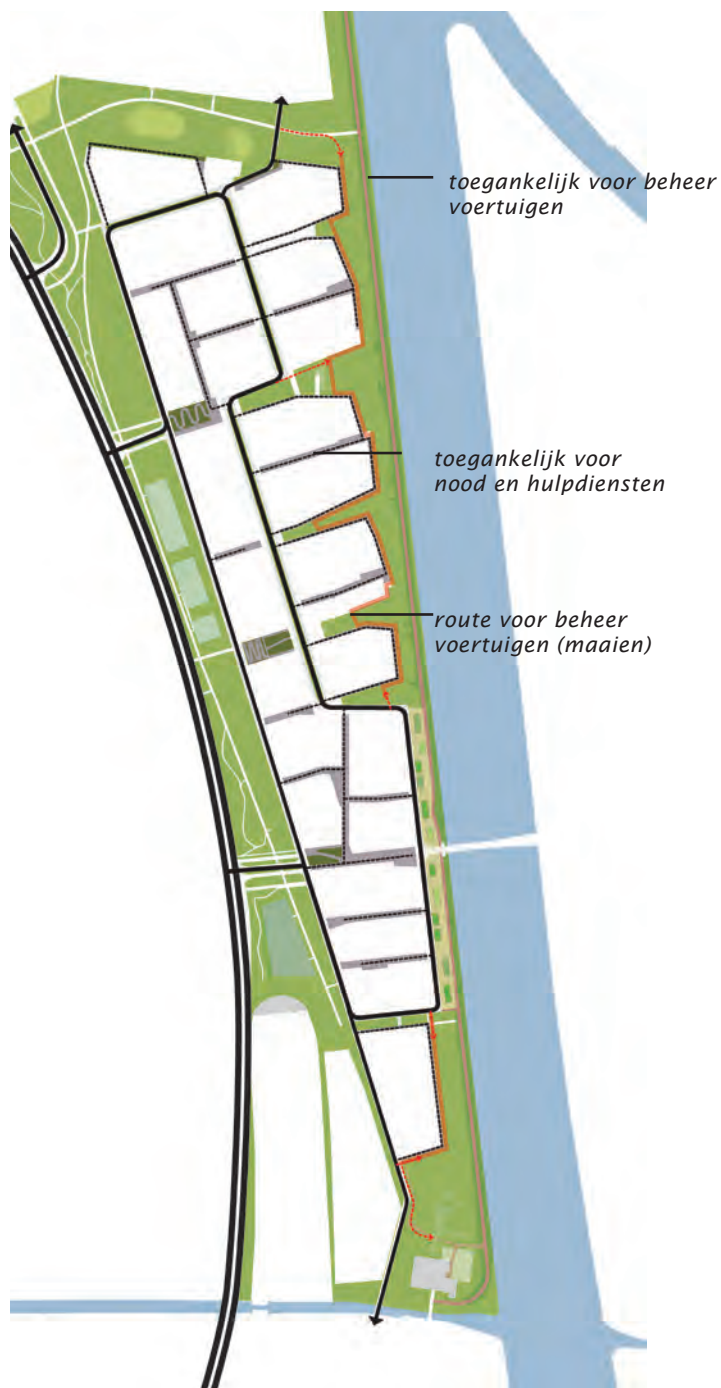
In Leeuwesteyn is voldoende ruimte voor ontmoeten op straat- en buurtniveau, onder meer door de realisatie van voordeuren aan de straat, een gevelzone voor de woning en autoluwe binnenstraten.

Op wijkniveau zijn er diverse ontmoetingsplekken, zoals het Balkon, het Oeverpark en Stadsbos Leeuwesteyn met een trekpleister in het huidige Informatiecentrum Leidsche Rijn.

Ook zijn (culturele) voorzieningen in Leidsche Rijn Centrum dichtbij.



*hoogte ligging openbaar gebied
en ontwikkelvelden*



*toegankelijkheid voor hulpdiensten en
ten behoeve van beheer*

5.5. Hoogteverschillen

De in het plangebied aanwezige hoogteverschillen leveren een belangrijke bijdrage aan de eigen identiteit en het karakter van de woonwijk. Trappen, hellingbanen en steile groene taluds komen in de hele wijk voor en vergemakkelijken de oriëntatie in de woonwijk: naar beneden is richting het Amsterdam-Rijkkanaal en omhoog is richting de Stadsbaan. De trappen en hellingbanen vormen een vanzelfsprekend onderdeel van de openbare ruimte, bieden aanleidingen om te spelen en te zitten. Ook versterken zij het besloten karakter van erven of hoven. Bij grastaluds kan het nodig zijn dat het gebruik gereguleerd wordt, maar kunnen kinderen ook worden uitgedaagd om juist op het talud te spelen en te glijden.

In de bouwvelden komen ook hoogteverschillen voor. Dit kan deels gebruikt worden voor het creëren van bijzondere woningtypen. Op enkele plekken in de bouwvelden zijn trappen voorzien ter overbrugging van het hoogteverschil. Het plan is zo ontworpen dat zoveel mogelijk woningen aan de voorzijde toegankelijk zijn. Waar dit vanwege hoogteverschillen niet mogelijk is, is de woning via de achterzijde bereikbaar.

Toegankelijkheid

Ondanks de vele hoogteverschillen in de woonwijk zullen alle woningen toegankelijk zijn voor mindervaliden. Het langzaam verkeer krijgt in de woonwijk te maken met hellingen. Soms moet er een omweg genomen worden om zonder barrières van A naar B te komen. In de openbare ruimte worden hellingen uitgevoerd met een stijgingspercentage van maximaal 3%. Dat geldt ook voor de verbinding centraal in de woonwijk, tussen hoofdonthoudingsweg en de fietsroute in het verlengde van de fietsbrug. Bij trappen worden zoveel mogelijk fietsgootjes of hellingen meegenomen om deze routes ook voor fietsers met de fiets aan de hand mogelijk te maken.

Het plan is zo ontworpen dat zoveel mogelijk woningen aan de voorzijde toegankelijk zijn. Waar dit vanwege hoogteverschillen niet mogelijk is, is de woning via de achterzijde bereikbaar. Bij een hoogteverschil tussen de achtertuin en een parkeerhof, liggen de bergingen en de opstelplekken van minicontainers bij voorkeur gelijkvloers met het openbaar gebied en is de tuin bereikbaar met een trap of helling. In veel gevallen kan een trap aan de voor- of achterkant ook vervangen worden door een hellingbaan.

Aandacht in verband met toegankelijkheid vraagt ook de positionering van bezoekersparkeerplaatsen. Voor iedere woning moet binnen een aanvaardbare afstand een parkeerplaats beschikbaar zijn die gelijkvloers of via een flauwe helling bereikbaar is.

Alle woningen zijn voor hulp- en nooddiensten bereikbaar via straten of woonpaden.

Het Oeverpark is voor onderhoud toegankelijk vanaf het fietspad langs het Amsterdam-Rijnkanaal en een tweetal hellingen naar het lage maaiveld niveau van het park.





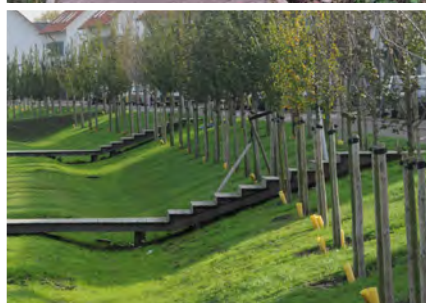
referenties bestratingsmateriaal



referentie inrichtingselementen Balkon



referentie keien (ARK-zone en Balkon)



referentie vlonderpaden: Oeverpark



referentie groene inrichting Balkon

6. Een maakbaar plan

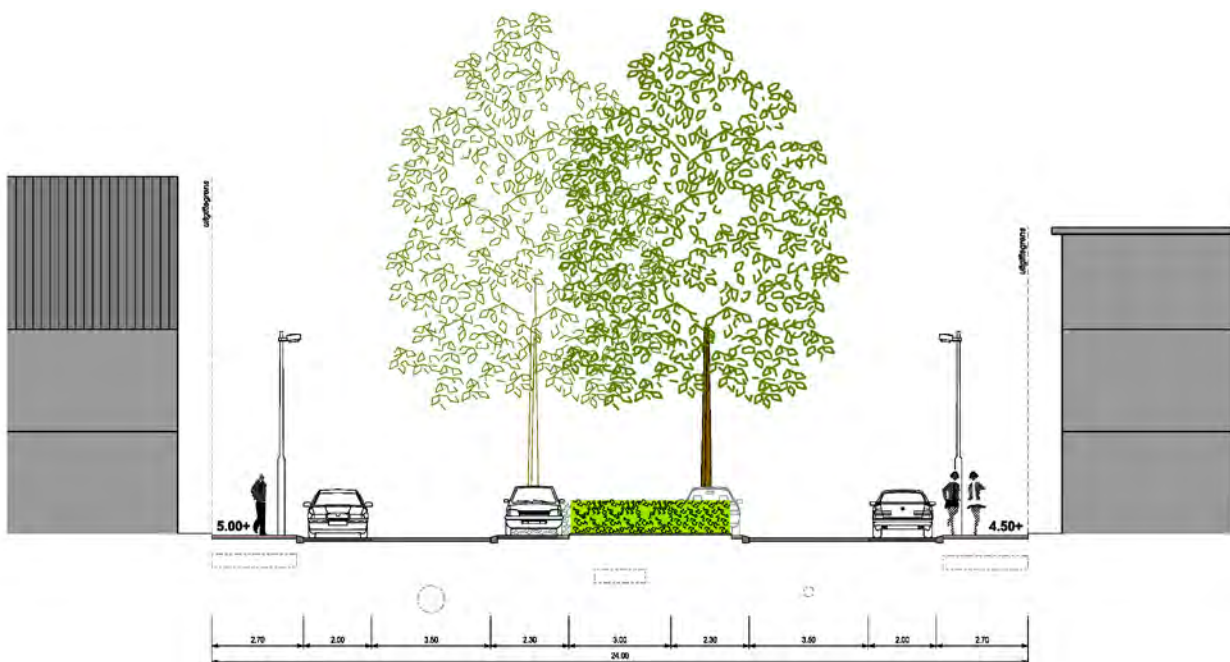
Om het hiervoor beschreven plan en de daarbij horende ambities waar te kunnen maken, is het stedenbouwkundig plan nauw afgestemd op civieltechnische aspecten voor de aanleg en op de eisen die gesteld worden aan toekomstig beheer. De verschillende principe profielen zijn zo gedimensioneerd dat zij voldoen aan de daaraan gestelde eisen. De toe te passen materialen zijn afgestemd op het beheer en op de gezamenlijk geformuleerde ambitie voor duurzaamheid. Ook zijn de verschillende milieu aspecten in beeld gebracht en de effecten daarvan voor de ontwikkeling.

6.1. Principe profielen en materialisatie

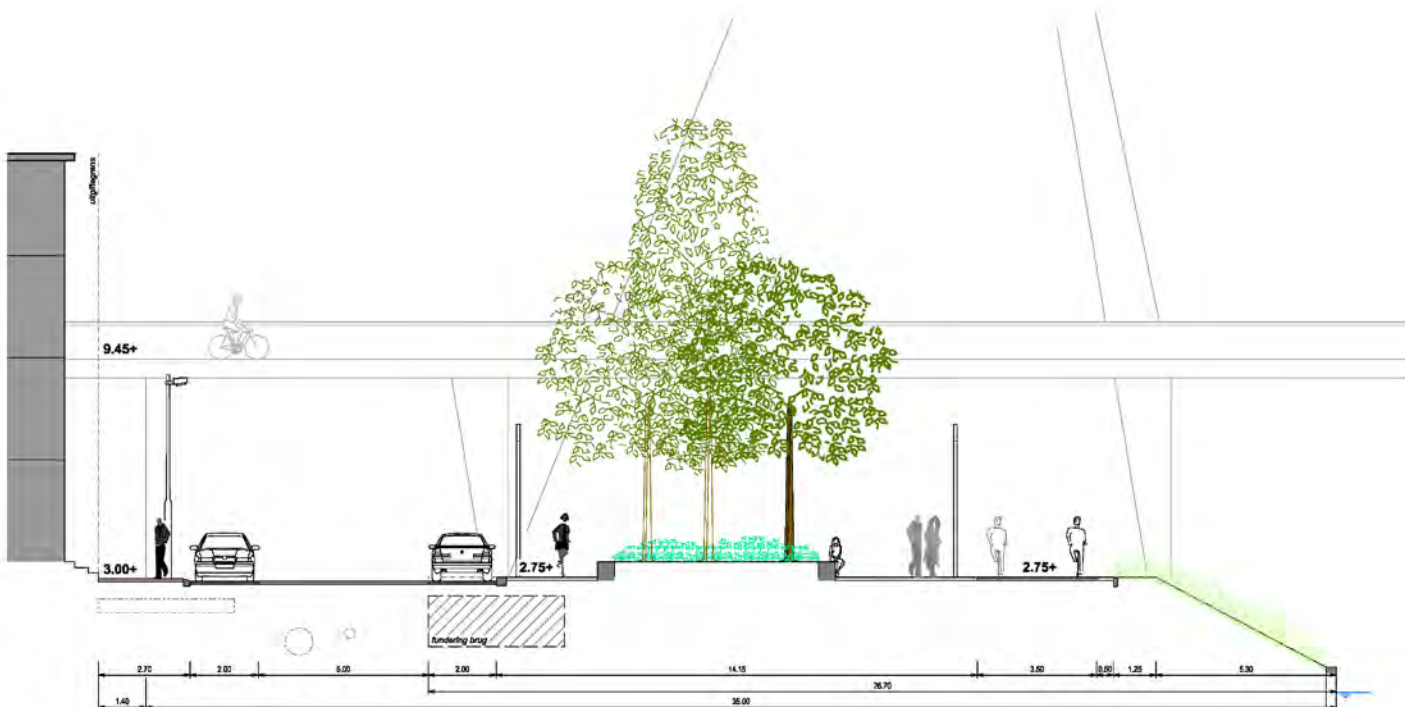
De maatvoering van de openbare ruimte is afgestemd op de Atlas voor de Openbare Ruimte 2007. De maatvoering voldoet aan de eisen die de nutsbedrijven stellen. Voor de materiaalkeuze van de verharding zijn een aantal aspecten van invloed geweest. Ten eerste duurzaamheid en infiltrerend vermogen van de gekozen verharding. Daarnaast beeld en verwijzing naar het thema Ronduit Utrechts. Tenslotte samenhang en onderscheidend vermogen ten opzichte van omliggende wijken en gebieden. Gekozen is voor het realiseren van de rijloper van de doorgaande autoverbinding in asfalt. Hiermee wordt verwezen naar de straten in Oog in Al. De rijloper kan al direct in de bouwfase worden neergelegd en herbestrating later wordt voorkomen. Asfalt is bovendien een duurzaam product, omdat het volledig recyclebaar is. Voor alle parkeervakken, trottoirs, woonstraten en -erven zal een kwalitatief hoogwaardige en duurzame materiaal worden toegepast. Er wordt gekozen voor een waterpasserende steen. Parkeervakken en straten binnen de ontwikkelvelden, worden per ontwikkeling uitgewerkt door de initiatiefnemer van de ontwikkeling. De bestrating van het op het ontwikkelveld gelegen openbaar gebied is gelijk aan de overige verblijfsgebieden, namelijk kwalitatief hoogwaardige en duurzame materiaal. Woonpaden rondom ontwikkelvelden en gelegen aan het park zijn zodanig gemaatvoerd en gematerialiseerd, dat zij voldoen aan de eisen vanuit de nutsbedrijven en hulpdiensten, maar zijn in het beeld smal met zoveel mogelijk ruimte voor groen. Bij trappen en hellingen worden maatregelen genomen om gladheid tegen te gaan. In het Oeverpark en Stadsbos Leeuwesteyn worden paden deels uitgevoerd als vlonderpaden met een avontuurlijk karakter. Gekozen wordt voor een materiaal dat duurzaam is en ook bij slecht weer een stroef oppervlak heeft.



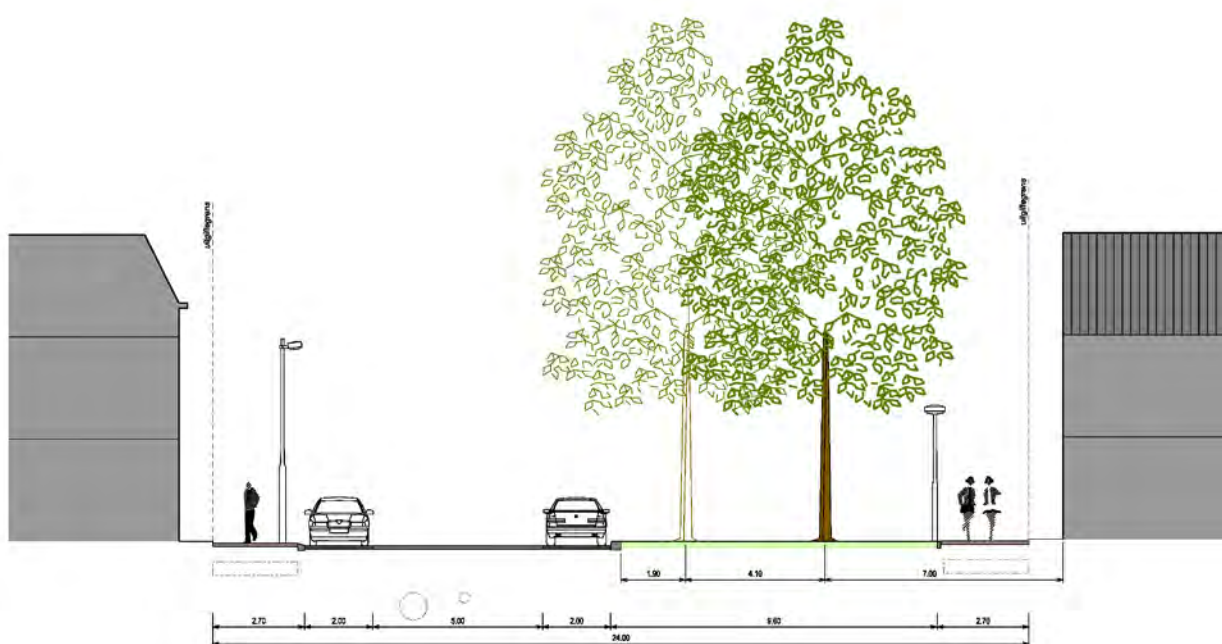
1 De laan is de ruggengraat van de woonwijk. Het is een statige straat met een stedelijke allure. Aan weerszijden staan woningen langs een breed trottoir. De woningen hebben geen voortuin. Het beeld wordt bepaald door gevelstoepen van 70 tot 120 cm breed. In het midden staat een dubbele rij bomen. De rijweg is van asfalt en kronkelt zich als een herkenbaar, onderscheidend element door de hele wijk. De hoge lichtmasten aan weerszijde van de straat dragen bij aan herkenbaarheid, hiërarchie en statigheid. Alle andere bestrating is van kwalitatief hoogwaardige en duurzame materialen. Langs beide trottoirs zijn parkeervakken voor auto's van bezoekers en 2e auto's. In het hart van de woonwijk is de parkeerdruk in de laan hoog. Daarom zijn hier ook in de middenberm parkeervakken voor de auto's van de bezoekers gesitueerd. Deze parkeervakken liggen ingebed in een groene zee van beplanting bestaande uit blokhagen (haagbeuk) van circa 80 cm hoog en bomen. De parkeervakken liggen hoger waardoor de continuïteit van de asfaltweg als herkenbaar element niet wordt verstoord. De laanbomen bestaan uit meerdere soorten die gemengd gebruikt worden. In de middenberm zullen op een aantal plekken ondergrondse vuilcontainers geplaatst worden.



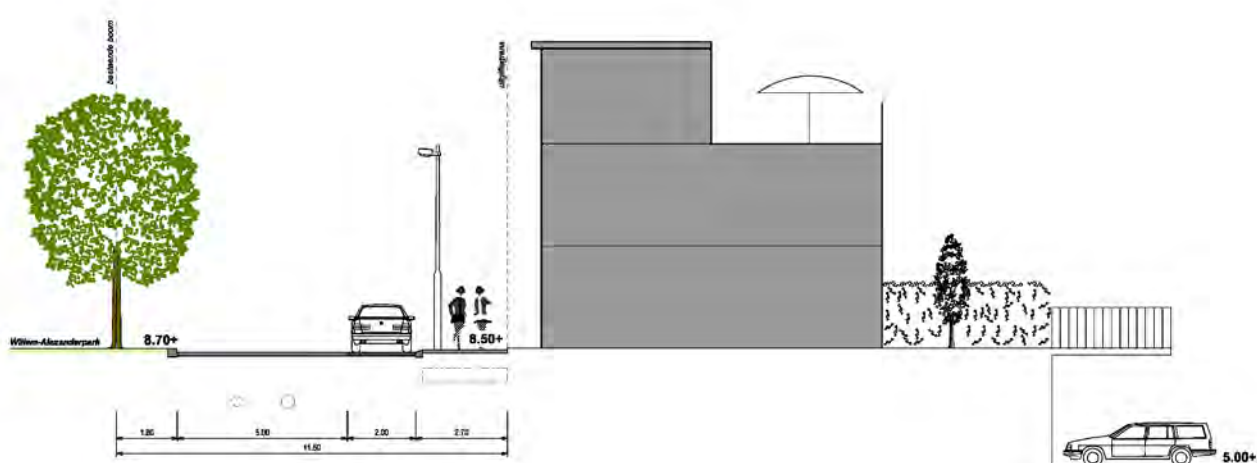
- 2** Ter plaatse van het Balkon opent de laan zich naar het Amsterdam-Rijnkanaal. De groene middenberm heeft plaatsgemaakt voor een smalle parkstrook aan de kant van het kanaal. De woningen langs de laan liggen iets hoger dan het brede trottoir en kijken uit op de parkzone waarin ruimte is om te verblijven, flaneren en sporten. Het groen bestaat uit groepen bomen met kleurrijke onderbeplanting. De bomen zorgen samen met de oever langs het water voor de continuïteit van het groen langs het Amsterdam-Rijnkanaal. Voor de inrichting van het balkon worden materialen gebruikt die aansluiten op de woonwijk en de Amsterdam-Rijnkanaal zone. In deze parkzone wordt een afwijkend lichtarmatuur gebruikt. Behalve langs het trottoir voor de woningen zal ook op een aantal gedeelten aan de overzijde van de rijweg geparkeerd kunnen worden.



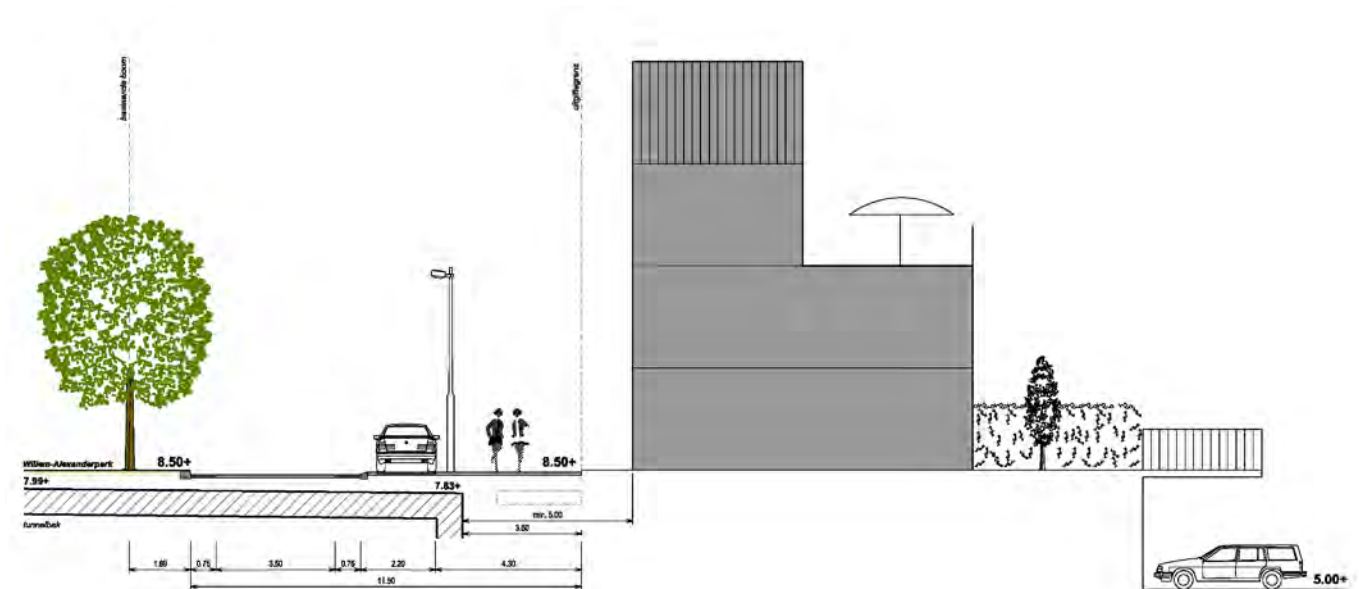
- 3** Haaks op het water sluit het profiel van de laan aan op het profiel langs het Balkon. Aan weerszijde van de rijweg zijn parkeervakken voor de auto's van de bezoekers. Aan één zijde staat een dubbele rij bomen in een brede grasberm. Dit statige beeld sluit aan op de andere gedeelten van de laan met een middenberm. Met de situering van de bomen is rekening gehouden met gewenste afstand tot de woningen. Aan weerszijde staan woningen met een gevelstoep aan een breed trottoir.



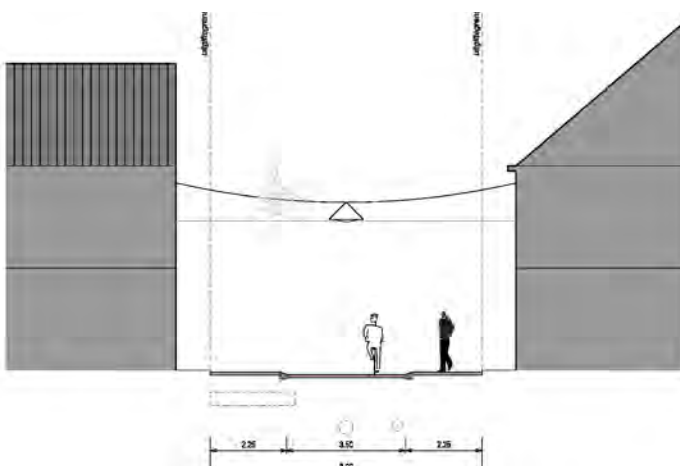
- 4** Bij de entrees vanaf de Stadsbaan ligt de laan langs de rand van het Willem-Alexanderpark. Langs de asfaltweg wordt aan één zijde geparkeerd. De woningen met gevelstoep staan aan een breed trottoir en kijken uit over het park. De laan wordt begeleid door een bomenrij in het park. Aan de achterzijde van de woning staan de auto's van de bewoners 3,50 meter lager geparkeerd. Door de hoge ligging kan men vanuit de achterzijde van de woning het centrum van Utrecht en het Amsterdam-Rijnkanaal zien. Net als de rest van de woonwijk zijn de trottoirs en parkeervakken in kwalitatief hoogwaardige en duurzame materialen uitgevoerd. De voor de laan herkenbare hoge lichtmast staat aan één zijde.



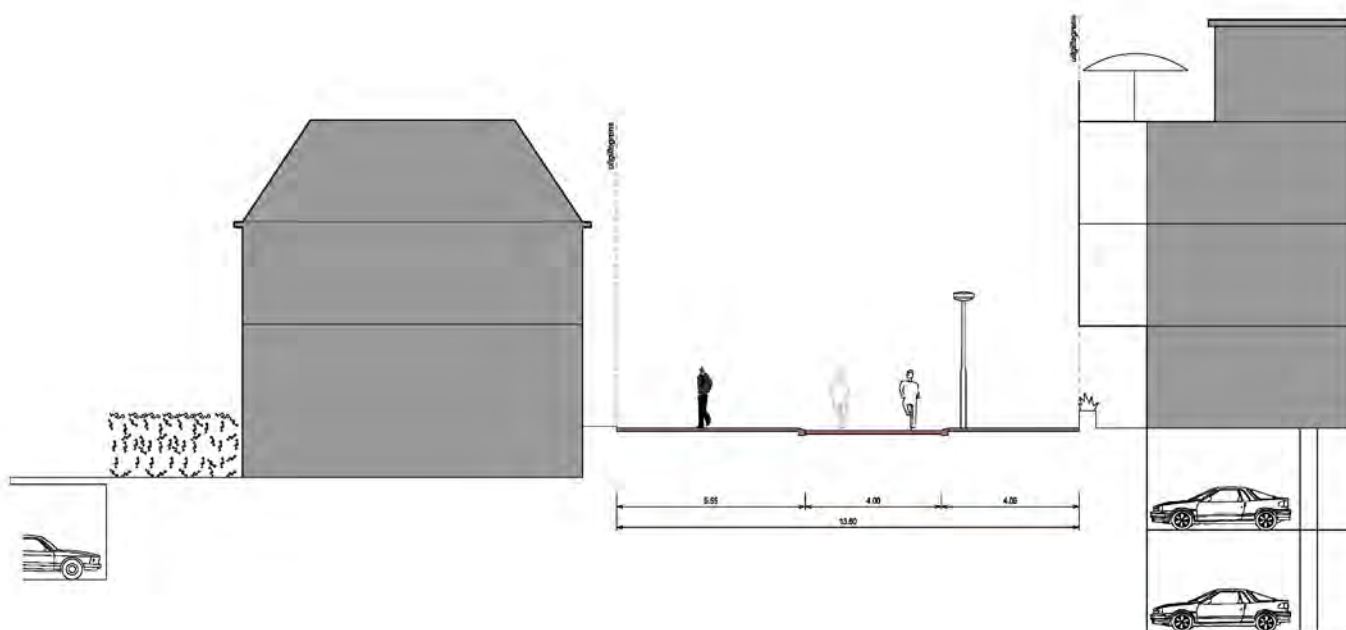
- 5** Het middengedeelte van de rand van het Willem-Alexanderpark maakt geen onderdeel uit van de laan. Op dit gedeelte komen alleen de auto's van de bezoekers van de aanliggende woningen en van de school. Wel zal er veel gefietst worden van en naar het nabij gelegen centrum van Leidsche Rijn. Om het belang van de fietser te benadrukken is de inrichting afwijkend van de laan gemaakt. De parkeervakken voor de auto's zijn op het trottoir gesitueerd. De rijweg is niet in asphalt maar in kwalitatief hoogwaardige en duurzame materialen, waardoor de sfeer meer aansluit bij de rest van het verblijfsgebied. De tunnelbak van de overkluisde Rijksweg ligt hier onder de rijweg. De woningen moeten minimaal 5 meter buiten de rand van de tunnelbak gebouwd worden



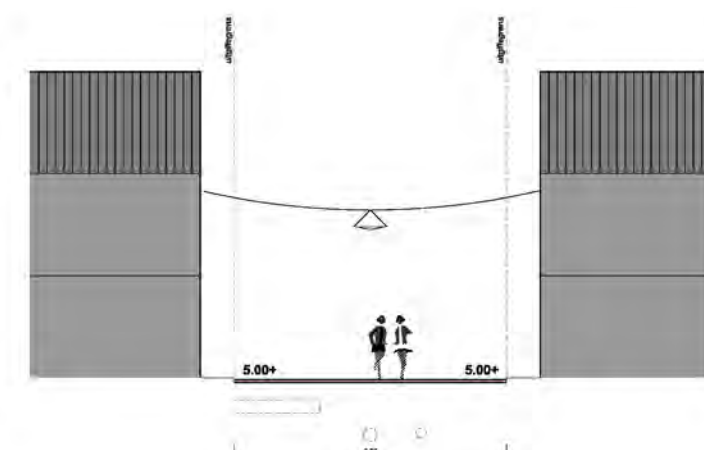
- 6** Vanuit het lager gelegen woongebied is het voor fietsers mogelijk om direct omhoog te rijden naar de nieuwe brug over het Amsterdam-Rijnkanaal. In deze straat komt geen autoverkeer. De inrichting sluit aan bij die van de andere woonstraten en stegen in de woonwijk. Door een lage band is een indeling gemaakt om het voet- en fietsverkeer van elkaar te scheiden. De hele straat wordt uitgevoerd in kwalitatief hoogwaardige en duurzame materialen (roodpaars genuanceerd). Ter onderscheiding van het voet- en fietsgedeelte is voor een andere straatrichting gekozen. Aan weerszijden van de straat staan woningen met een gevelstoep. Tussen de gevels wordt een hanglamp bevestigd. Deze hanglamp is karakteristiek voor de woonwijk en draagt bij aan de identiteit van de woonwijk.



- 7** Deze straat vormt een hoofdschakel in de fietsroute van en naar het centrum van Utrecht. Naar verwachting zullen hier dagelijks grote hoeveelheden fietsers langskomen. De fietsbrug sluit hoog in de woonwijk aan. Aan weerszijden van de straat hebben de woningen daardoor een bijzondere bouwopgave. Uit oogpunt van sociale veiligheid hebben de woningen een voordeur aan de straat. Om de privacy te waarborgen worden brede trottoirs aangelegd. In verband hiermee is ook de wijze van uitvoering van de gevelstoep van belang. Het fietspad wordt aangelegd in asfalt.

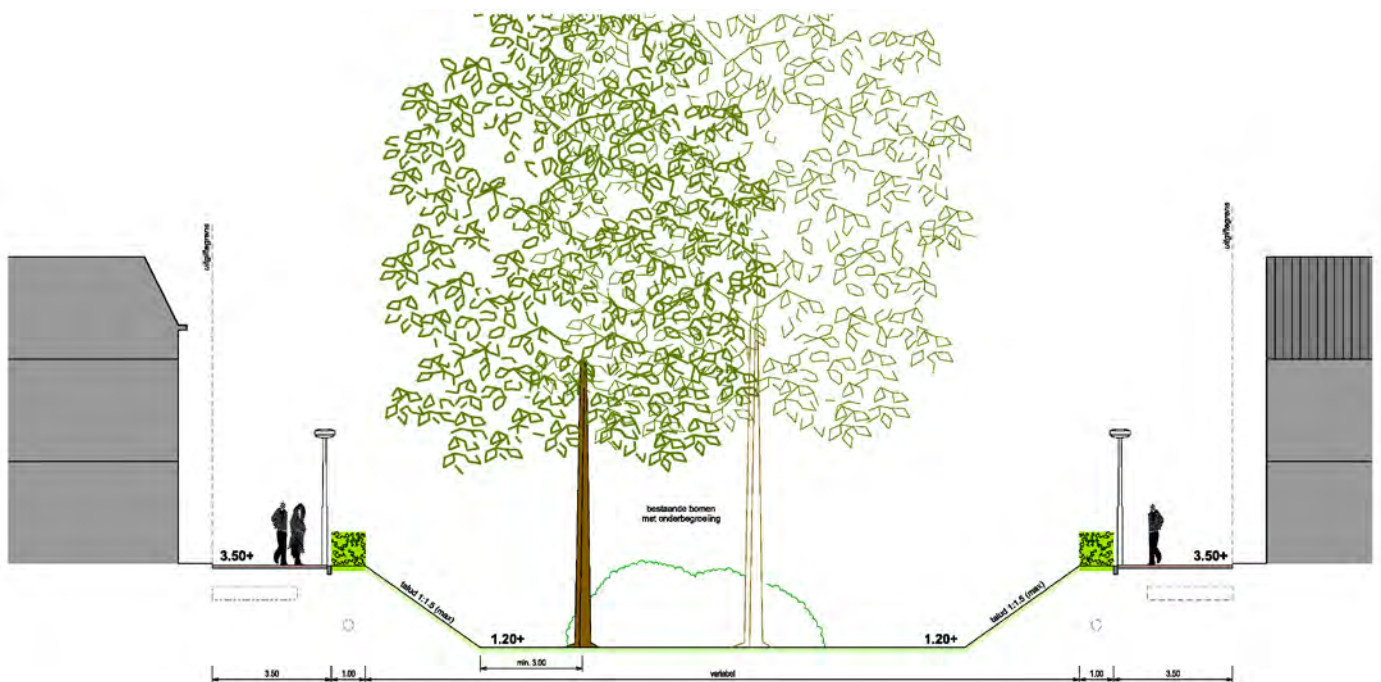


- 8** Een voorbeeld woonstraat voor Leeuwesteyn. De straat is smal en autovrij. De woningen staan dicht op de straat en hebben een gevelstoep. De hele straat wordt aangelegd in één kleur kwalitatief hoogwaardige en duurzame materialen. De straatrichting benadrukt het verblijfskarakter. De hanglampen dragen bij aan het gevoel van “thuis” en geborgen. Bij een verkaveling met hoven is de maatvoering anders en mogelijk zonder gevelstoep. De minimale maat blijft echter 8 meter.

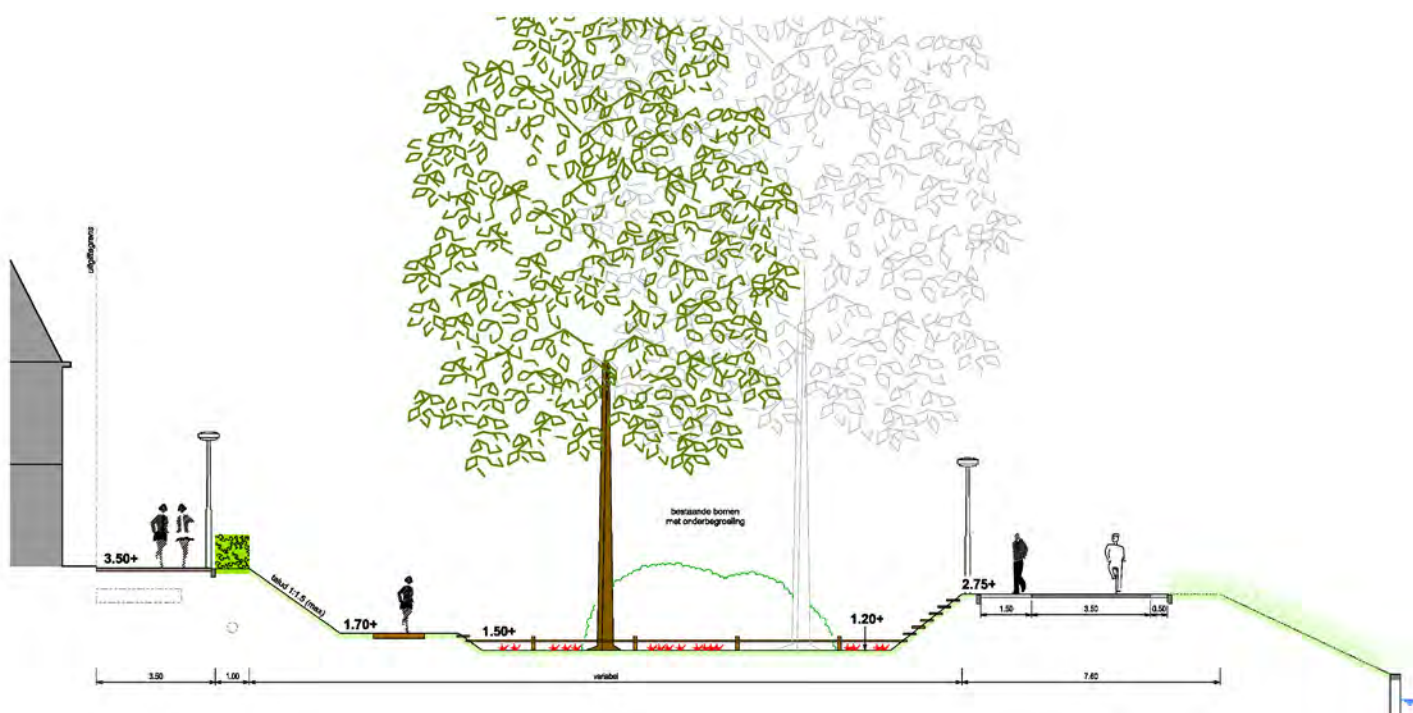


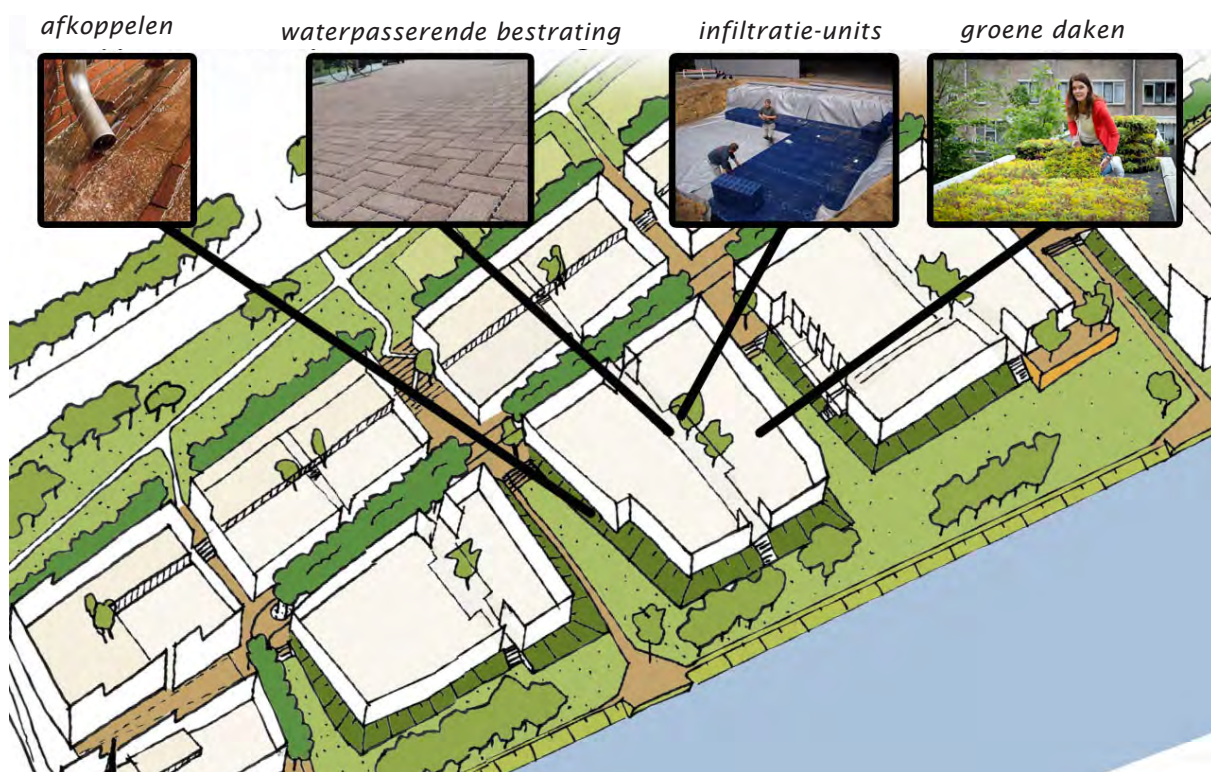
9 Een kenmerkende doorsnede in het gedeelte langs het Oeverpark. De ontwikkelvelden liggen als terpen in het Oeverpark. Deze ontwikkelvelden hebben een krachtige uitstraling door een steil grastalud en een brede haag (haagbeuk). Aan de bovenzijde ligt rondom een autovrij woonpad van 3,50 meter breed. Deze breedte is geschikt voor alle ondergrondse nutsvoorzieningen en calamiteiten. Dit brede autovrije woonpad nodigt uit tot spelen. De woningen hebben de voordeur aan dit woonpad, de auto's parkeren op binnenhoven aan de achterzijde. De paden worden uitgevoerd in kwalitatief hoogwaardige en duurzame materialen.

In het lage gedeelte, de groene vizier, worden zoveel mogelijk bestaande bomen gehandhaafd. De groene vizier wordt ingericht als parkgebied om te verblijven en spelen.



- 10** Het ontwikkelveld ligt iets hoger dan de dijk langs het Amsterdam-Rijnkanaal. Het Oeverpark daartussen ligt veel lager. In dit gedeelte worden veel bomen met onderbeplanting gehandhaafd. Naar verwachting zal dit gedeelte periodiek wat natter zijn dan de rest. Daarom worden de paden in dit gebied uitgevoerd als vlonderpaden. Een bijkomend voordeel van vlonderpaden is dat hierdoor de druk op kwetsbare vegetatie meer gereguleerd kan worden. Vanaf de ontwikkelvelden zijn een aantal routes door het Oeverpark.
- Het pad op de dijk wordt opnieuw gemaakt. Naast een gedeelte voor fietsers en skeelers wordt een strook voor voetgangers aangelegd. Conform het ontwikkelingskader Amsterdam-Rijnkanaal wordt dit pad uitgevoerd in granietkeien.





mogelijkheden voor het oplossen van de wateropgave op blokniveau



referentie inpassen nutsvoorzieningen

6.2. Civieltechnische randvoorwaarden

Ophogen

In de eindsituatie is het overgrote deel van het maaiveld opgehoogd ten opzichte van de huidige situatie. Daarmee wordt de nieuwe landtunnel van de A2 ingepakt en weggewerkt in de woonwijk. De geleidelijke overgang loopt van gemiddeld +1,25m NAP op het oorspronkelijke maaiveld nabij het kanaal naar ongeveer +8,45m NAP bovenop de tunnelbak. Uitgangspunt bij de ophoging is dat op het bestaande maaiveld zand en/of grond wordt aangebracht. In de uitgeefbare delen en in het groen zal de ophoging zoveel mogelijk met grond plaatsvinden. Bij het ophogen moet aandacht worden besteed aan de minimale afstand van het ophoogpakket ten opzichte van bestaande bomen.

Wateropgave en riolering

In de woonwijk wordt een gescheiden rioolstelsel toegepast. Het huishoudelijk afvalwater wordt via een persleiding afgevoerd naar de RWZI in de Wetering in het noorden van Leidsche Rijn. Hemelwater moet zoveel mogelijk binnen het plangebied worden opgevangen.

Uitgangspunt is dat alle bestaande watergangen vervallen. Omdat er geen oppervlaktewater terugkomt in het plangebied, zal speciale aandacht moeten worden gegeven aan de afvoer van hemelwater.

Bij de afvoer van het hemelwater ligt er een uitdaging om de grote hoogteverschillen aan te wenden om water in de openbare ruimte zichtbaar te maken. De gedachte hierbij is dat bewoners het water meer beleven. Er wordt onderzocht hoe dit in het inrichtingsplan kan worden meegenomen.

De grote hoeveelheid zand uit de ophoging biedt de mogelijkheid om hemelwater te infiltreren.

Gedacht wordt aan een infiltratiesysteem dat hierin voorziet. Voordeel hiervan is dat afvoer en verwerking van water minder ruimte claimt op maaiveldniveau. In de materiaalkeuze voor de verharding in het openbaar gebied wordt hiermee rekening gehouden.

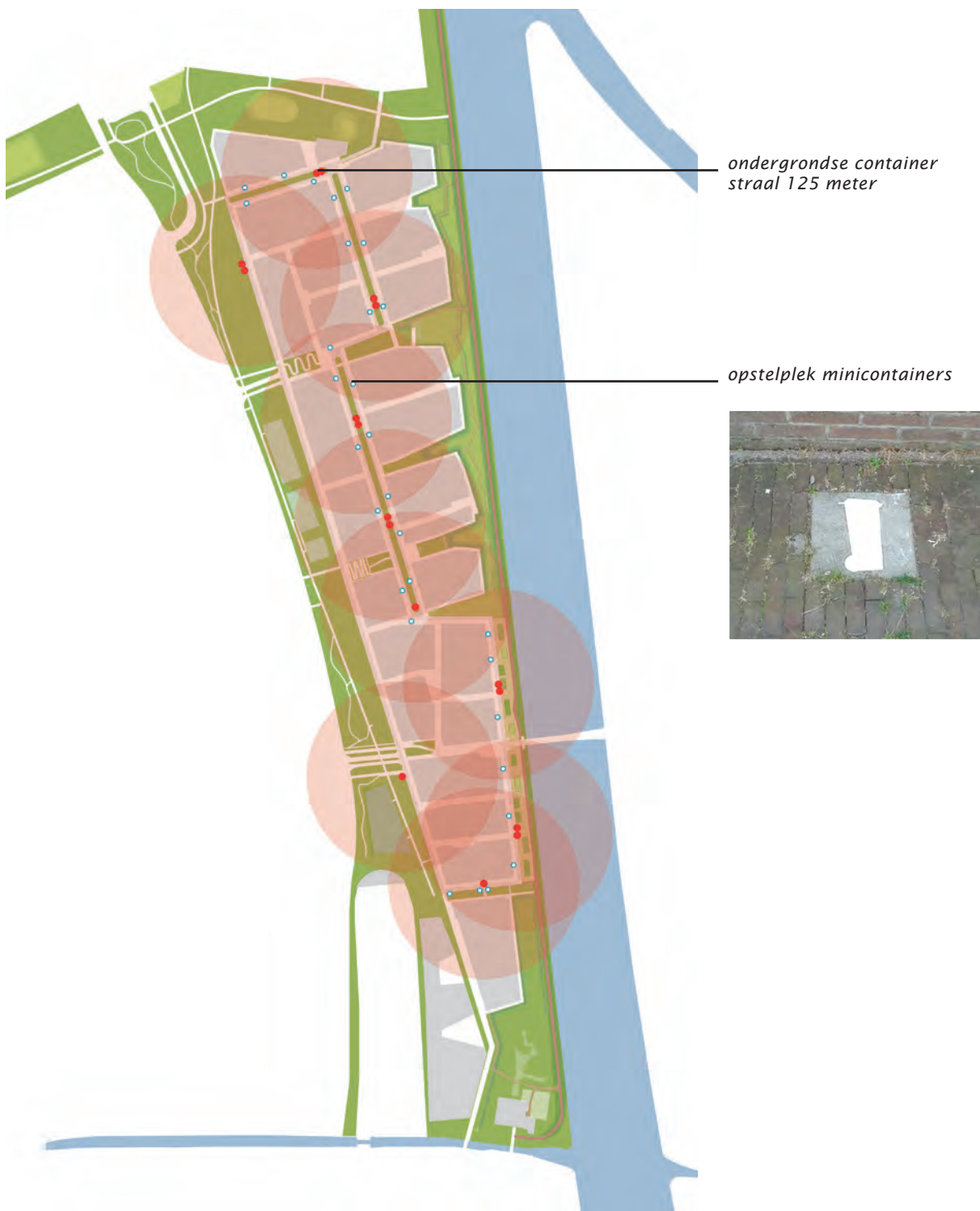
In het kader van duurzaamheid krijgen de ontwikkelaars die een bouwblok ontwikkelen in Leeuwesteyn een opgave qua duurzaam waterbeheer. De opgave bestaat uit het deels bergen van het hemelwater dat op de daken, tuinen, particuliere parkeerplaatsen en schuren valt. Uitgangspunt is dat de ontwikkelende partij grotendeels vrij is in de manier waarop de opgave wordt opgelost. Gedacht kan worden aan een combinatie van het afkoppelen van dakvlakken, groene daken, infiltratievoorzieningen en waterpasserende verharding. Bij de toepassing van infiltratievoorzieningen is er altijd sprake van een overstortvoorziening naar een gemeentelijk systeem. Bij de toepassing van waterpasserende verharding wordt er altijd een kolkensysteem geëist dat afwatert op een gemeentelijk systeem. De grote van de bergingsopgave kan per bouwblok verschillen en wordt in het rioleringsplan voor Leeuwesteyn nader bepaald en beschreven.

Kabels en leidingen

De maatvoering van alle straten in het raamwerk voldoen aan de eisen met betrekking tot kabels en leidingen, inclusief warmtelevering en riool. De positie, lengte- en breedtemaat van de te realiseren straten in de ontwikkelvelden is afhankelijk van de uiteindelijke verkaveling. Deze moeten ten behoeve van het kabel- en leidingenpakket minimaal 8 meter breed zijn.

In de woonwijk worden de ruimtes die nodig zijn voor de middenspanning en warmtelevering ingepast in de ontwikkelvelden. De ruimten worden opgenomen in de bebouwing of erfscheiding en worden uitgevoerd in hetzelfde materiaal. De ruimtes voor middenspanning moeten met een voertuig aan één zijde bereikbaar zijn, eventuele ruimtes ten behoeve van warmtelevering aan twee zijdes. Bereikbaarheid vindt plaats via de openbare straat of via collectief/mandelig terrein, zoals een parkeerhof. De ruimtes staan op minimaal 2 meter van een woning.

Kleine nutskastjes worden ingepast in hagen en tuilmuren, of zodanig in een (zij-)gevel dat zij aan het zicht worden onttrokken. Ook moet er ruimte worden gereserveerd voor bluswatervoorzieningen.



huisvuil inzameling

Straatmeubilair en verlichting

Het straatmeubilair en de verlichting sluit aan op de bestaande inrichting in Leidsche Rijn, aangevuld met bijzonder meubilair/verlichting op specifieke plekken.

Het Balkon krijgt een inrichting die refereert aan de boulevard langs het Amsterdam-Rijnkanaal ter hoogte van Kanaleneiland en sluit aan op het in de Visie op de Amsterdam-Rijnkanaalzone genoemde assortiment. Er worden banken en multifunctionele elementen toegepast die uitdagen tot bewegen en die robuust en strak zijn vormgegeven. In de stegen, zowel tussen als op de ontwikkelvelden, wordt de straat verlicht met hanglampen. Hierdoor ontstaat een zekere intimiteit in het straatbeeld en wordt bij hellingen het verloop in hoogte benadrukt. De straat zelf blijft zoveel mogelijk vrij van obstakels zodat ze maximaal benut kan worden als speelruimte.

Speelplekken worden in een later stadium ingericht in overleg met bewoners. Een deel van de speelplekken wordt bij voorkeur ingericht met materiaal afkomstig van de gekapte bomen.

Huisvuil inzamelplekken

Per 50 woningen moet 1 ondergrondse container worden geplaatst met een maximale loopafstand van 125 meter vanaf de voordeur. Alle containers worden aan de laan gesitueerd. De vuilniswagen komt nergens de ontwikkelvelden op. Het hart van een ondergrondse container staat minimaal vijf meter van een gevel en op voldoende afstand van de erfgrans en van bomen. De containers worden gesitueerd in (de middenberm van) de laan bij de entrees van de parkeerhoven en woonstraten. Daarnaast komt er een tweetal inzamelpunten aan het Willem-Alexanderpark. De locaties staan indicatief op de kaart aangegeven.

Iedere woning krijgt de beschikking over drie minicontainers. Voor iedere woning moet aan de achterzijde (tuinzijde) een opstel plek worden aangeboden die ruim genoeg is voor deze containers.

De aanbiedplaatsen van de minicontainers bevinden zich, op een in de bestrating met een tegel aangeduide plek aan de laan, zoveel mogelijk bij de entrees van de parkeerhoven en achterpaden. Aan het Willem-Alexanderpark bevinden zich geen opstelplekken.

Op de kaart betreft het een indicatie van ophaallocaties. Bij de uitwerking van het inrichtingsplan, nadat de exacte verkaveling van de ontwikkelvelden bekend is, wordt de exacte locatie bepaald. Binnen de ontwikkelvelden moet aandacht besteed worden aan de route die de minicontainer moet afleggen tussen de tuin en opstel plek.



referentie inrichtingselementen Balkon



referentie natuurlijk spelen

6.3. Milieu

Bodem

Er is sprake van een hoogteverschil van circa 8 meter tussen de actuele maaiveldhoogte langs het Amsterdam-Rijnkanaal en het Willem-Alexanderpark. Dit hoogteverschil zal deels opgehoogd worden met grond. De opgebrachte grond dient te voldoen aan de kwaliteit die past bij de functie. Het toepassen van grond valt onder het besluit Bodemkwaliteit.

Geluid

Het plangebied van Leeuwesteyn wordt omringd door meerdere geluidsbronnen die vanuit de Wet Geluidhinder relevant zijn.

Uit het akoestisch onderzoek van januari 2014 blijkt dat de A2 en de Stadsbaan zorgen voor een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde. Voor deze geluidsbronnen zal een ontheffingsprocedure moeten worden doorlopen ('hogere waarde'). Nieuw te bouwen woningen moeten in dit gebied voldoen aan de eis van een geluidsluwe gevel en er gelden aanvullende voorwaarden voor buitenruimtes en woningindeling. In een klein gebied nabij de zuidelijke tunnelmond van de A2 zal ook de maximale ontheffingswaarde worden overschreden. Eventuele geluidsgevoelige bestemmingen kunnen hier alleen met een dove gevel worden gerealiseerd.

De overige huidige geluidsbronnen blijven binnen de voorkeursgrenswaarde.

Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening geldt dat er bij de uitvoering rekening gehouden moet worden met het geluid van de scheepvaart op het Amsterdam-Rijnkanaal en mogelijke toekomstige aansluiting naar de Electronweg.

Invulling van het plan is goed mogelijk met inachtneming van bovenstaande voorwaarden.

Milieuhinder omliggende bedrijvigheid

Aan de oostzijde van Leeuwesteyn bevindt zich, aan de overzijde van het Amsterdam-Rijnkanaal zwembad Den Hommel. De ligweide wordt afgeschermd door het overdekte bad en vormt geen belemmering voor het plan.

Ten zuiden van de Leidsche Rijn op industrieterrein Hooggelegen ligt het bedrijf Nedal Aluminium BV. Dit bedrijf behoort tot bedrijfscategorie 5.3. De kern van de productieactiviteit vindt plaats in hallen. Het onbebouwde deel van het bedrijfsterrein wordt grotendeels gebruikt voor opslag, intern transport en parkeren.

De beoogde woningbouw ligt op ca. 200 meter of meer vanaf de bestemmingsgrens van Nedal.

Ten behoeve van het bestemmingsplan heeft onderzoek plaatsgevonden waaruit blijkt dat de woningbouw geen belemmering is voor de continuïteit van het bedrijf en andersom dat het bedrijf geen belemmering vormt voor de kwaliteit van de woonomgeving.

Lucht

Het programma is opgenomen in het totale geplande programma Leidsche Rijn dat is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) (wm artikel 5.16 lid d). Dit NSL loopt tot 3 december 2016. De bepaling van de luchtkwaliteit en toetsing aan wettelijke normen gebeurt rekenkundig met juridisch vastgestelde en goedgekeurde rekenmodellen. In de landelijke Monitoringstool zijn de resultaten hiervan in te zien. Het RIVM rapporteert jaarlijks over de bevindingen van de Monitoringstool in haar landelijke Monitoringsrapportages. Uit oudere monitoringsrapportages blijkt dat er op dat moment geen overschrijding was. In de bestemmingsplanprocedure zal de invloed van het verkeer over de rijksweg A2 op de luchtkwaliteit, gelet op de nabijheid van de zuidelijke tunnelmond van de LeidscheRijntunnel, nauwkeurig in beeld moeten worden gebracht.

Externe veiligheid

Voor het plangebied zijn de A2 en het Amsterdam-Rijnkanaal relevant met betrekking tot de externe veiligheid. Over beide transportassen vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats en beide routes zijn aangewezen als basisnetroutes.

Voor de A2 geldt bijvoorbeeld wel een planbrandaandachtsgebied (PAG) van 30 meter vanaf de buitenrand van de weg. Indien er gebouwd wordt binnen die 30 meter moet dat worden gemotiveerd en gelden extra eisen voor o.a. brandwerendheid op grond van het Bouwbesluit 2012.

Het groepsrisico van het Amsterdam-Rijnkanaal is in de bestaande situatie erg laag en zal erg laag blijven.

Zowel de A2 als het Amsterdam-Rijnkanaal leveren, voor zover het gaat om externe veiligheid, geen beperkingen op voor het plangebied.

6.4 Archeologie

Buitenplaats Leeuwenstein

Aan de noordkant van Leeuwesteijn, onder ontwikkelveld 1, zijn in september 2015 bij archeologische opgravingen de fundamenteen gevonden van de voormalige Buitenplaats Leeuwenstein uit de 16e-18e eeuw. Vanuit oud kaartmateriaal werd een eiland met theekoepel verwacht, maar het bleek een groter bouwwerk met gracht. Ook is er een overvloed aan vondsmateriaal gevonden, o.a. wijnflessen, huisraad en sieraden. Na onderzoek en documentatie van de locatie is het grootste deel van de sporen weggehaald. Samen met de afdeling Erfgoed is bekeken of de zware funderingen in het plan Leeuwesteijn ingepast kunnen worden, om de locatie voor toekomstige generaties te behouden. Onder voorwaarden dat de resten onder het grondwater (zoals tot nu het geval was) blijven liggen, is dit mogelijk.

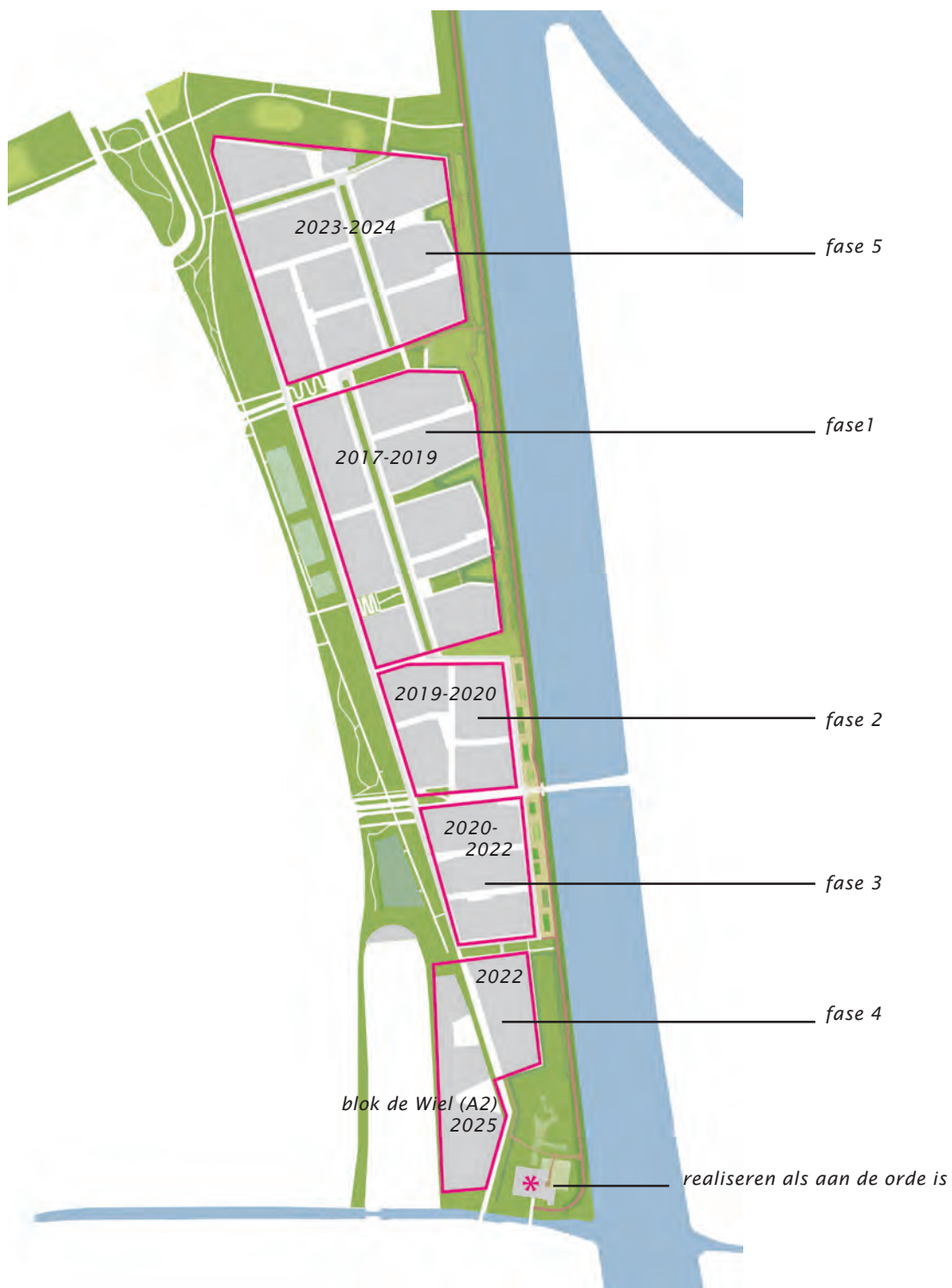
Bij de ontwikkeling van een appartementengebouw wordt rekening gehouden met de historische en archeologische waarde van de locatie. De exacte locatie van de fundering wordt meegegeven aan de ontwikkelaar. Bij de tender wordt ingezet op het inpassen van de fundering van de Buitenplaats Leeuwenstein in de ondergrond. Daarnaast wordt de ontwikkelaar uitgedaagd om het verhaal van Buitenplaats Leeuwenstein in het gebouw zichtbaar te maken. Er zijn mooie foto's, 360-graden-panoramafoto's (Gigapan) en drone opnamen en een veelheid aan vondsten die hierin een rol kunnen spelen. Denk bv aan een print van de fundering op de vloer van de hal, vitrines of augmented reality waarbij de Gigapan opnamen met een smartphone of tablet op de originele plek bekeken kunnen worden.

Hiermee blijven de vondsten bewaard voor de toekomst en geven als naamgever van de buurt het gebied historische waarde en een eigen identiteit.



buitenplaats Leeuwesteijn





fasering

7. Een flexibel plan

7.1. Uitgifte

Het plangebied voor de locatie Leeuwesteyn is circa 29 hectare groot. Het Willem-Alexanderpark en park Leeuwesteyn liggen buiten het plangebied. De Wiel: A2 locatie, Stadsbos Leeuwesteyn en de Amsterdam-Rijnkanaal zone horen wel bij het plangebied. Een strook van 35 meter langs het kanaal kan niet bebouwd worden, daarnaast wordt geen extra bebouwing toegevoegd in Stadsbos Leeuwesteyn. Ca 6 hectare van het plangebied is daardoor niet beschikbaar voor woningbouw. Voor groen, spelen en ontsluiting in de hoofstructuur is circa 6,5 ha van het terrein nodig, waardoor 55% van het plangebied, (16 hectare) overblijft voor de ontwikkelvelden. Leeuwesteyn bestaat uit 17 ontwikkelvelden, het huidige Informatiecentrum meegerekend.

De grond is, behoudens een strook langs het kanaal van Rijkswaterstaat, geheel in eigendom van de gemeente. Dit betekent dat de gemeente de gronden zelf uitgeeft aan ontwikkelende partijen. De gemeente beslist afhankelijk van de situatie op welke wijze zij een ontwikkelaar selecteert. Dat kan door aanbesteding (tender), maar in een bijzondere situatie is ook onderhandse uitgifte mogelijk. Alvorens de gemeente de gronden uitgeeft, doorloopt de gemeente in nauwe samenwerking met de ontwikkelaars de ontwerpfase. Hiertoe sluit zij met een ontwikkelende partij een intentieovereenkomst, waarin naast de hiervoor genoemde werkwijze ook de organisatie (het werken met een planteam en/of ontwerpteam) en de essentialia voor de uitgifte worden vastgelegd, zoals de kavel, kavelgrootte en grondprijs. De ontwerpfase bestaat uit een Schetsontwerp, Voorlopig Ontwerp en een Definitief Ontwerp. Elke ontwerpfase wordt afgesloten met een goedkeuring door de Stedenbouwkundig Supervisor, waarbij het ontwerp getoetst wordt aan het Stedenbouwkundig plan.

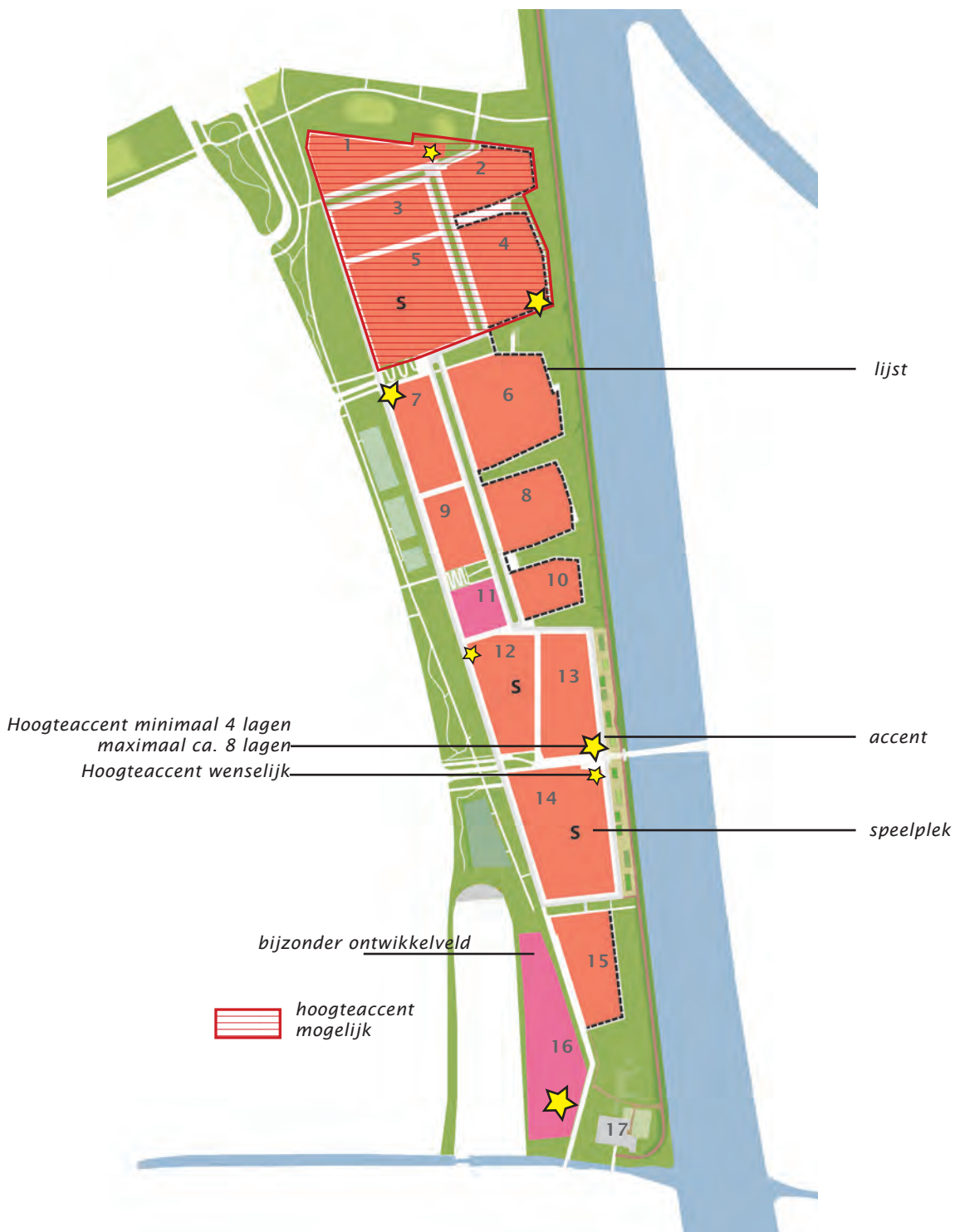
7.2. Fasering

De fasering van Leeuwesteyn loopt in vijf fasen. Gestart wordt met de bouwvelden in de centrale zone waar ook de school een plek gaat krijgen. De bouwroute ligt op het tracé van de hoofdontsluiting waar vanaf de bouwvelden gefaseerd bouwrijp worden gemaakt.

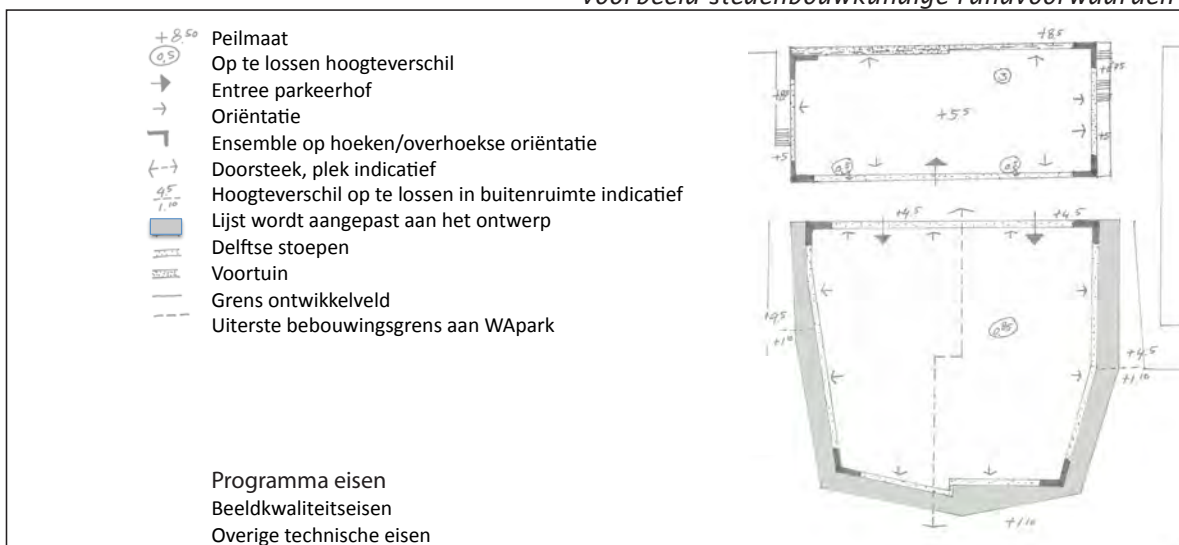
De zone langs het Amsterdam- Rijnkanaal wordt aangemerkt als zone waar geen werkzaamheden plaatsvinden tijdens de bouw. Dit biedt dieren die in de woonwijk leven de mogelijkheid om de woonwijk te ontvluchten.

7.3. Financiële haalbaarheid

Het stedenbouwkundig plan geeft randvoorwaarden en richtlijnen voor de integrale gebiedsontwikkeling van de locatie Leeuwesteyn. Het betreft een ontwikkelplan waarbij de gemeente door middel van actief grondbeleid Leeuwesteyn tot ontwikkeling brengt. Dit betekent concreet dat de gemeente de grondexploitatie voert om de gebiedsontwikkeling van Leeuwesteyn te realiseren. Het voorliggende stedenbouwkundig plan voldoet aan de randvoorwaarden met betrekking tot het programma en de verhouding tussen uitgeefbaar en openbaar gebied. Er is voldoende ruimte om het vereiste woningbouw- en voorzieningenprogramma te realiseren. Geconcludeerd kan worden dat het stedenbouwkundig plan past binnen de grondexploitatie.



voorbeeld stedenbouwkundige randvoorwaarden kaart



7.4. Randvoorwaarden per ontwikkelveld

De 17 ontwikkelvelden zijn aangegeven op de hiernaast weergegeven kaart. In omvang zijn de ontwikkelvelden verschillend. Meerdere ontwikkelvelden bestaan in feite uit een minibuurtje waarbij binnen het veld nog één of enkele straatjes moeten worden gerealiseerd. In enkele ontwikkelvelden moet de ontwikkelende partij ruimte maken voor het realiseren van een speelplek of spelaanleiding voor kinderen tot 6 jaar, deze zijn aangegeven op de kaart. Op een aantal ontwikkelvelden moet een (hoogte-)accent worden gerealiseerd. Tenslotte moet op ieder ontwikkelveld voldoende parkeergelegenheid worden aangeboden. Rondom de velden aan het Oeverpark is een 'lijst' aangegeven. Dit is de openbare ruimte die wordt ontworpen als de definitieve verkaveling van het ontwikkelveld bekend is, om zo een goede afstemming te realiseren.

Voor ieder ontwikkelveld wordt, voorafgaand aan de planontwikkeling, een compacte set stedenbouwkundige randvoorwaarden opgesteld als selectiedocument. Dit zijn de algemene stedenbouwkundige eisen, de technische en de beeldkwaliteitseisen. Daarnaast is er een set actuele randvoorwaarden die inspelen op de economische ontwikkelingen, financiële mogelijkheden, ontwikkelingen op de woonwijk van duurzaamheid en de programmatische behoeften van het moment. De stedenbouwkundige randvoorwaarden per ontwikkelveld bestaan uit (een uittreksel) van het stedenbouwkundig plan en een matenplan. Binnen dit kader moet een ontwikkelende partij het ontwerp opstellen. Deze selectiedocumenten maken geen onderdeel uit van het stedenbouwkundig plan. Hieronder is een voorbeeld weergegeven van een stedenbouwkundige randvoorwaardenkaart en de aspecten die daarbij aan de orde komen.

- de grenzen van het ontwikkelveld
- de peilmaat van het maaiveld en vloerpeil op ontwikkelveld
- hoogteverschil binnen het ontwikkelveld
- hoogteverloop rondom ontwikkelveld en marges daarin
- oriëntatie van de bebouwing
- hoeken die verplicht als ensemble worden vormgegeven
- maximale / minimale bouwhoogte
- plekken van verplichte voortuin of gevelzone
- indicatief de plek van een route
- indicatief de plek waar een parkeervoorziening ontsloten wordt vanaf de hoofdontsluiting
- indicatief plekken voor nutsruimtes
- indicatief plek voor spelen inclusief het minimale oppervlak
- indicatief positie bebouwingsaccent
- ontsluitingsprincipe
- bandbreedte programma
- kavelmaten
- parkeernorm
- aantal parkeerplaatsen beschikbaar in openbaar gebied
- wateropgave die op het ontwikkelveld moet worden opgelost
- duurzaamheidseisen
- eventuele maatregelen die nodig zijn in verband met geluid (zoals geluidsluwe gevels)
- eventuele maatregelen die nodig zijn in verband met straatverlichting
- eisen voor plaatsen hanglamp
- eventuele aanvullende financiële aspecten

Aanvullend wordt voor de bebouwing verwezen naar de beeldkwaliteit beschreven in hoofdstuk 4. Voor de maatvoering en materialisering van de buitenruimte wordt verwezen naar hoofdstuk 6.

In het plan zijn drie ontwikkelvelden die een specifieke set randvoorwaarden krijgen; de A2 locatie, de onderwijsvoorziening en het Stadsbos/ Informatiecentrum Leidsche Rijn. De in het stedenbouwkundig plan beschreven ambities voor deze plekken zijn hierbij uitgangspunt.

Bijlagen





1. Stedenbouwkundig raamwerk Leeuwesteyn



2. Parkeerbalans

Bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan zijn de parkeernormen aangehouden zoals vastgesteld in de 'Nota Parkeren en Stallen (2013)'. In de nota wordt een bandbreedte aangegeven per woning, gerelateerd aan het woonoppervlak in vierkante meters). Voor de parkeerbalans is gerekend met een norm tussen de minimale en de maximale norm in.

parkeerbalans proefverkaveling

vraag			
woningtype	aantal	norm	nodig
H 2 en 3	110	1,25	138
S2	114	1,45	165
S3	304	1,65	502
S4/hoekwoning	169	1,65	279
S5 a	70	1,65	116
S5b	45	1,65	74
MGW huur	54,5	1,25	68
MGW koop	34,5	1,65	57
De wiel (ntb)	66	1,65	109
totaal	967		1507

aanbod	
prive parkeerterrein/kavel	673
prive gebouwd	314
openbaar gebied	550
totaal	1537

Wonen

Uitgangspunt is dat per woning één parkeerplaats op eigen terrein wordt gerealiseerd. In de parkeerbalans is aangegeven of deze parkeerplaats binnen een bouwblok moet worden opgelost, of op eigen kavel of in een deels gebouwde parkeervoorziening. Overige (bezoekers-)parkeerplaatsen zijn in de openbare ruimte aangegeven.

Op sommige plekken is er een overmaat in de openbare ruimte voor bezoekersparkeren. Hier ontstaat de mogelijkheid om ten opzichte van de proefverkaveling te verdichten, mits het bewonersparkeren binnen de vlek kan worden opgelost en dat ruimtelijk passend is. In de randvoorwaarden per ontwikkelveld wordt deze marge opgenomen.

parkeernormen:

woningtype in m2 vloeroppervlak	Min. Norm	Max. norm	aandeel bezoek
huur 55 tot 80 m2	1,2	1,4	0,25
koop 80 tot 130 m2	1,35	1,6	0,3
koop > 130 m2	1,5	1,75	0,3

bandbreedte uit Nota Parkeren en Stallen

Wijze van parkeren	Telwijze
Garage met oprit (minimale afmeting oprit 5m x 2,5m)	1
Garage zonder oprit	0,5
Carport	0,85
Tuinparkeerplaats	0,5

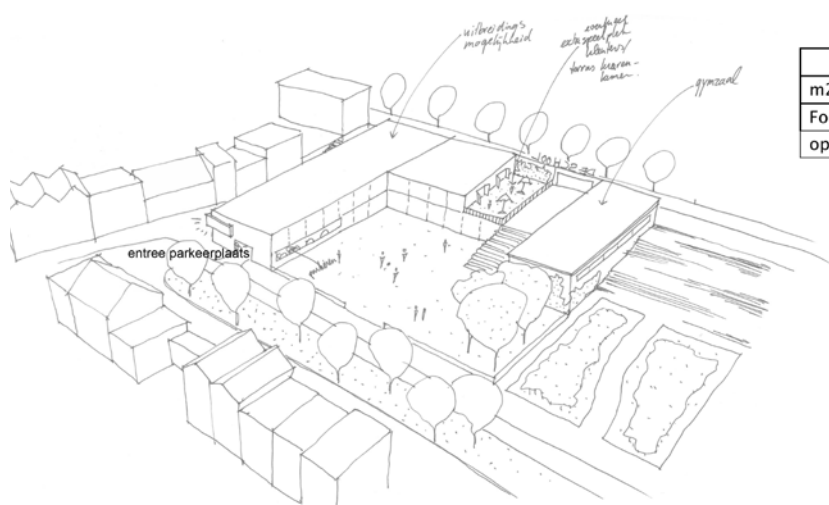
correctiefactoren parkeren op eigen terrein

School

In Leeuwesteyn komt een onderwijsvoorziening met een basisschool met 16 lokalen. Eventuele toekomstige uitbreiding zal bepaald worden door het uiteindelijke ontwerp van de school. In de proefverkaveling is uitgegaan van het onderwijscluster in een vrijstaand gebouw evenals een vrijstaand gebouw / gebouwen voor de andere voorzieningen (kinderdagverblijf, peuterspeelzaal). Naast de aangegeven plek zijn ook andere locaties voor de voorzieningen denkbaar, waarbij programma's al dan niet gecombineerd worden in één gebouw of verspreid worden gesitueerd. Het aantal beschikbare parkeerplaatsen in de omgeving van de school moet voldoen aan de in de Nota Parkeren en Stallen genoemde normen. In de 'Notitie halen en brengen in Leidsche Rijn' is de wijze van berekenen van het halen en brengen bij basisscholen opgenomen en de wijze waarop parkeren voor halen en brengen kan worden gefaciliteerd. De parkeerplaatsen worden voor een deel aangelegd en zijn gedeeltelijk beschikbaar door dubbelgebruik van parkeerplaatsen op de laan. Hierbij wordt rekening gehouden met het feit dat een deel van de voertuigen van de bewoners niet aanwezig is als de basisschool begint of eindigt. Voor het fietsparkeren wordt eveneens uitgegaan van de gemeentelijke normen, waarbij de benodigde aantal plekken (indien noodzakelijk op twee hoogten; aan de laan en aan het Willem-Alexanderpark), ingepast worden op de kavel.

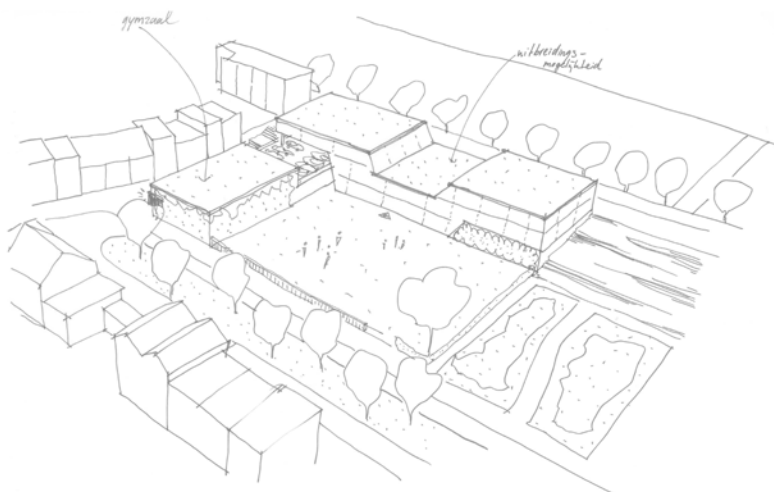
Parkeren buitenschoolse opvang en KDV/PSZ

Voor de buitenschoolse opvang en een kinderdagverblijf/peuterspeelzaal gelden eveneens de in de Nota Parkeren en Stallen genoemde normen. De parkeerdruk die hiermee samenvalt doet zich gedeeltelijk buiten de regulieren schooltijden voor, waardoor hier ook dubbelgebruik mogelijk is.



	School m2	Gym	Buitenruimte	parkeren	Totaal m2
m2 BVO	2.140	455	1.200	200	3.995
Footprint	1.070	683	1.230	200	3.183
opvang					1.924

programma school



Voorbeelduitwerking school



appartementen aan het Oeverpark



rijwoningen aan het Oeverpark

3. Verkaveling en voorbeelden hoogteverschillen

De ontwikkelvelden kunnen op verschillende manieren worden ingevuld. Hierdoor kan worden aangesloten op de actuele marktvraag. In de proefverkaveling is slechts een van de mogelijke programma's getekend. Hieronder is voor een enkel ontwikkelveld geschetst hoe hier een andere invulling aan gegeven kan worden, zowel met een hoger programma, met rijwoningen en appartementen, als met een lager programma met meer halfvrijstaande woningen.

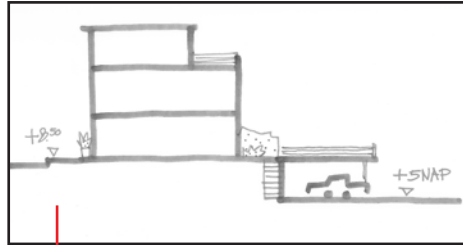
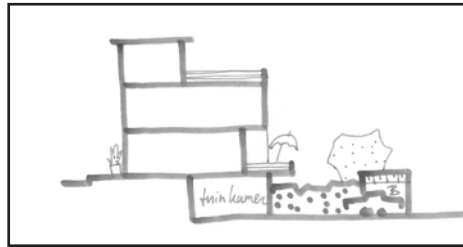
voorbeeld alternatieve verkavelingen met ander programma



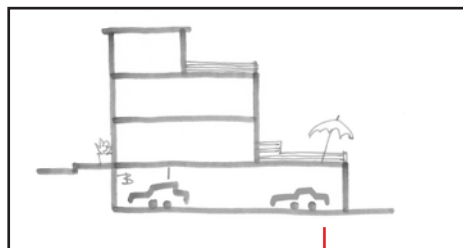
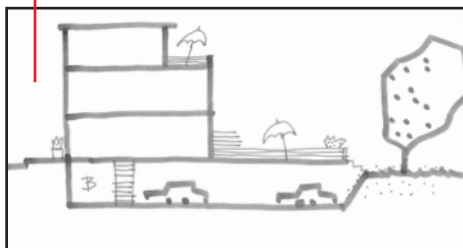
twee-onder-een-kap-woningen aan het Oeverpark



Hoogteverschillen aan de achterzijde



parkeeroplossingen irt hoogteverschillen

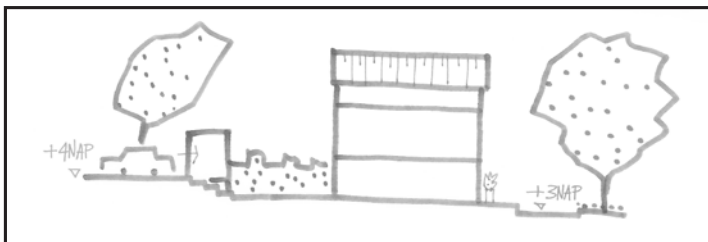


De rondom de woning aanwezige hoogte verschillen kunnen op verschillende manieren worden opgelost. Zowel in het bouwblok als op het kavel als in de woning zelf. Hieronder zijn een aantal voorbeelden geschetst en referenties opgenomen hoe hiermee omgegaan zou kunnen worden in de uitwerking naar bouwplannen.

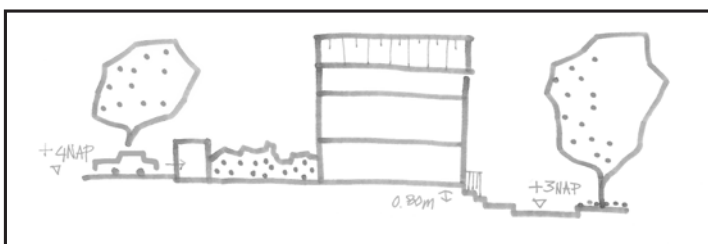


Hoogteverschillen aan de voorzijde

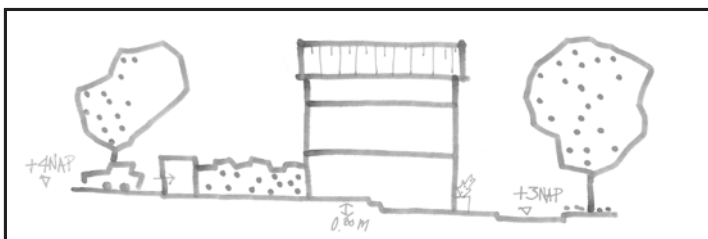
Mogelijkheden om hoogteverschillen te overbruggen:



toegankelijk voorzijde, hoger parkeerhof



trapje voorzijde, toegankelijk vanaf parkeerhof



toegankelijk voor en achterzijde, split level

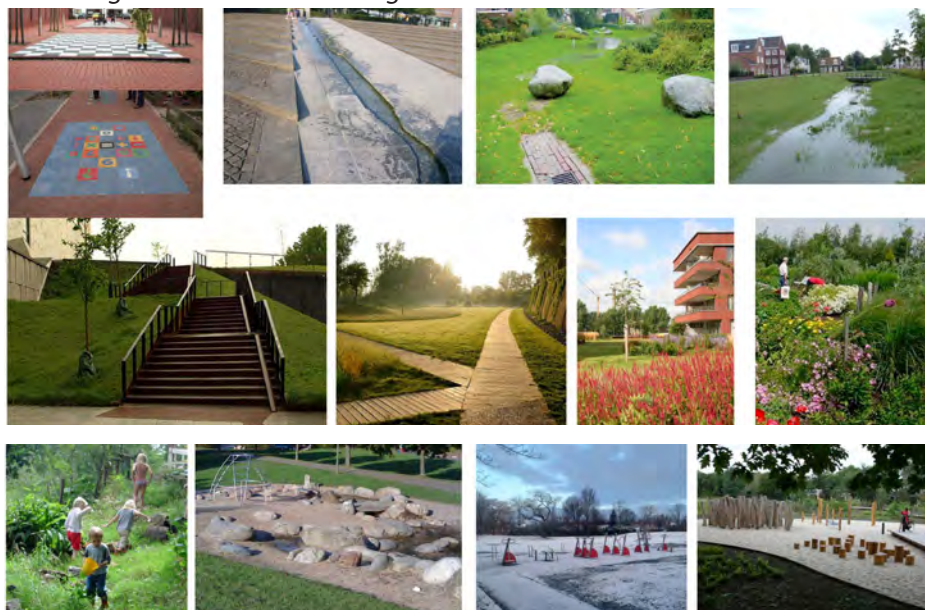
architectuur: meest gewild door bewoners



architectuur: ook gekozen door bewoners



inrichting buitenruimte: meest gekozen



4. Tour de Leeuwesteyn

Het participatietraject “Tour de Leeuwesteyn” heeft inhoudelijk bijgedragen aan het plan. Hieronder een opsomming van de reacties die zijn meegenomen in de planvorming.

Stedenbouwkundige opzet

- Geen achterkanten van woningen aan het park en Amsterdam Rijnkanaal
- Aantrekkelijke woningen aan het park, parkgericht
- Appartementen langs het kanaal, juist wél hoogbouw langs het kanaal
- Doorzichten vanuit het Willem-Alexanderpark naar het kanaal
- Groene woonomgeving
- Sociaal veilige fietsroute naar de fietsbrug, bv door woningen direct langs de route
- Niet teveel hoge woningen aan waterkant zodat zicht van woningen daarachter beperkt is
- Rekening houden met een goede toegankelijkheid voor mindervaliden

Buitenruimte

- Boulevard langs het Amsterdam Rijnkanaal met met zicht op het water en zitjes
- Bestaand groen behouden, uitdunnen en hergebruiken
- Geen slootjes in de woonwijk
- Goede toegankelijkheid van de woonwijk voor mindervaliden
- Spaanse trappen om hoogteverschil op te lossen
- Niet te stenige uitvoering van de trappen
- Fietsgoten toevoegen langs de trappen
- Trappen zo uitvoeren dat deze begaanbaar zijn bij slecht weer bv door stroef randje
- Schrikstrook naast parkeerplaatsen aan ontsluitingsweg

Voorzieningen

- Ruimte om te spelen
- Goede parkeeroplossing
- Sporttoestellen in de woonwijk
- ruimte voor kleinschalige voorzieningen. (Een initiatief a la “Taart en Bloem” in De Woerd, horeca)

Fietsverbindingen

- 3 acceptabele hellingen voor fietsers. Van Leidsche Rijn Centrum/Willem Alexanderpark naar het Amsterdam Rijnkanaal.
- Een directe verbinding vanuit de woonwijk naar de fietsbrug
- Begin de helling van de fietsstraat naar de fietsbrug op een zo hoog mogelijk punt vanuit de woonwijk, zodat er minder hoogteverschil overbrugd hoeft te worden
- Houdt rekening met fietsstromen bij bepalen locatie school
- Goede sociaal veilige verbinding met de stad

Colofon

Samenstelling projectgroep

Merel Bakker, Margien Oepst (BGSV, Bureau voor Stedebouw)

Erik van Oosten (G84)

Liesbeth Groenveld, Astrid Gouka, Rianne Nederhof, Arno van Rijssen, Karin van der Weele (Bureau NegenTien - Gemeente Utrecht),

Marjolein Bracht (Ruimtelijke en Economische Ontwikkeling, Afd. Stedenbouw - Gemeente Utrecht)

Fon Maas (Ruimtelijke en Economische Ontwikkeling, Afd. Uitgifte - Gemeente Utrecht)

Erik Groot Karsijn, Cees Verbokkem, Helen Verouden (Milieu & Mobiliteit - Gemeente Utrecht)

Jorn Westhof, Julia Donker, Piet van Kats (Stadswerken-Ingenieursbureau - Gemeente Utrecht)

Bas Lamers (Utrechtse Vastgoed Organisatie - Gemeente Utrecht)

Jaap Toet (Volksgezondheid - Gemeente Utrecht)

Peter Jans (Wijken - Gemeente Utrecht)

Pierre Koolen (Ruimtelijke en Economische Ontwikkeling, Afd. EZ - Gemeente Utrecht)

Betrokkenen bij planontwikkeling

Nora Hugenholtz, Paul Vreeken (Bureau NegenTien - Gemeente Utrecht)

Richard Daniëls, Arjan Koelewijn, Mark Leppen (Bureau NegenTien, CAD-Atelier - Gemeente Utrecht)

John Korssen, Richard Thomassen (Bureau NegenTien, Afd. Realisatie - Gemeente Utrecht)

Henk Bongers (Interne Bedrijven, Afd. Inkoop - Gemeente Utrecht)

Rob Aarsen, Judith Arntz (Interne Bedrijven, Communicatiebureau - Gemeente Utrecht)

Glenn Veira, Tony Silvestrone, Stephan de Bruin (Stadswerken - Gemeente Utrecht)

Dietje van Eif, Bauke Henstra (Project Management Bureau - Gemeente Utrecht)

Arno Harting (Milieu & Mobiliteit - Gemeente Utrecht)

Kees Verschoor (Ruimtelijke en Economische Ontwikkeling, Afd. Wonen - Gemeente Utrecht)

Herman van 't Spijker (Wijken - Gemeente Utrecht)

Saskia van Meerkerk (Maatschappelijke Ontwikkeling, Afd. Sport & Samenleving - Gemeente Utrecht)

Ilonka Lourenz (Maatschappelijke Ontwikkeling, Afd. Onderwijs - Gemeente Utrecht)

Harm Veenenbos (Veenenbos en Bosch Landschapsarchitecten)

Tabé Tietema, Roland Pereboom (Natuur- en Milieu Platform Leidsche Rijn)

Evalien van 't Veen (Wijkraad Leidsche Rijn)

Jeroen Blanken (Wijkraad West)

Rik Meijer (Projectcoördinator Nutsvoorzieningen - Stedin)

Jeroen Worm (Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden)

Aad de Bruijn, Arthur Lievens (Rijkswaterstaat)

Ria Glas (Fietzersbond)

Architectuurcentrum Aorta

Job Haug (Solgu)

Collegiaal Welstandsoverleg

BING

Deelnemers "Tour de Leeuwesteyn"

Projectweek Amadeus Lyceum

Deelnemers consultatieronde:

Redactie

BGSV

Gemeente Utrecht, Bureau NegenTien

Contactgegevens

Gemeente Utrecht, Bureau NegenTien

Postbus 8613

3503 RP Utrecht

E-mail: informatiecentrum.leidscherijn@Utrecht.nl

Aan de inhoud van deze publicatie kunnen geen rechten worden ontleend.





Gemeente Utrecht

